

**5891 - 5901 BOURQUE
ROCK FOREST/SAINT-ELIE**

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Alyson Marceau

Équipe Jessika Lahaie

VP

Courtier Immobilier

📞 450-521-6898



alyson.marceau@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble à revenus composé de trois bâtiments totalisant 6 logements, en plus de plusieurs espaces d'entreposage au sous-sol. Plusieurs unités ont été rénovées au cours des dernières années. Située directement sur le boulevard Bourque, dans le secteur Rock Forest à Sherbrooke, la propriété bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité des commerces, services et principaux axes routiers. Le zonage C0947 permet plusieurs usages commerciaux ainsi que certains usages de commerce lourd et d'industrie légère, offrant un potentiel intéressant pour un futur projet de conversion ou de repositionnement, sous réserve des vérifications auprès de la Ville. Une propriété polyvalente combinant revenus actuels et potentiel à long terme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Thermopompes dans tous les logements + sous-sol, à l'exception du #5897.
- ✓ Travaux de plomberie effectués dans l'immeuble.
- ✓ Espaces d'entreposage : 3 de 6 x 6 et 3 de 6 x 12, dont un présentement loué à 200 \$/mois.
- ✓ Sous-sol accessible par une entrée extérieure indépendante
- ✓ Hauteur de plafond de plus de 6 pieds
- ✓ Espace d'entreposage additionnel actuellement vacant, avec accès restreint en raison de la présence de panneaux électriques.
- ✓ Certificat de localisation datant de 2008 au dossier. Il révèle une servitude de passage pour l'approvisionnement en eau à un puits, une servitude de passage en faveur de Southern Canada Power, une servitude de vue réciproque, ainsi que des empiètements apparents d'une remise en tôle et d'un patio sur des lots voisins.
- ✓ La propriété bénéficie de droits acquis.

PRIX DEMANDÉ :
870 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Unité #5897 : Réfection complète de la cuisine et de la salle de bain, nouveaux planchers flottants, remplacement des entrées d'eau et du réservoir d'eau chaude, ainsi que de deux portes extérieures et de deux fenêtres au 2^e étage.

Unité #5899 : Réfection de la cuisine et amélioration de la salle de bain, nouveaux planchers flottants, travaux au contreplaqué et aux solives de plancher, remplacement des entrées d'eau et du réservoir d'eau chaude, deux nouvelles portes extérieures, escalier extérieur reconstruit et plomberie de cuisine refaite à la suite d'un bris.

Unité #5901 : À la suite d'une inondation causée par un bris de plomberie provenant du #5899, la majorité du logement a été remise à neuf par les assurances : cuisine et salle de bain entièrement refaites, murs et isolation de la salle de bain repris, nouveaux planchers dans l'ensemble du logement et travaux de plomberie. Le réservoir d'eau chaude et la porte extérieure ont également été remplacés.

Sous-sol / entreposage : Coulée d'une dalle de béton, réfection des systèmes d'eau et d'égout ainsi que de la pompe à eau, installation du chauffage et aménagement des espaces d'entreposage avec séparations et portes.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Zone commerciale de Rock Forest (Plaza de l'Ouest, Super C, IGA, pharmacies Jean Coutu/Uniprix, banques, restaurants) : ~3 à 4 km;

Accès à l'Autoroute 410 (vers A-10, A-55, Université de Sherbrooke et CHUS) : ~3,5 km (environ 3 à 4 minutes).

Accès à l'Autoroute 10 (axe majeur vers Montréal ou Magog) : ~6,5 km via l'A-410 ou la Route 112;

Route 112 : Accès direct (le boulevard Bourque constitue lui-même le

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

Environ 12 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

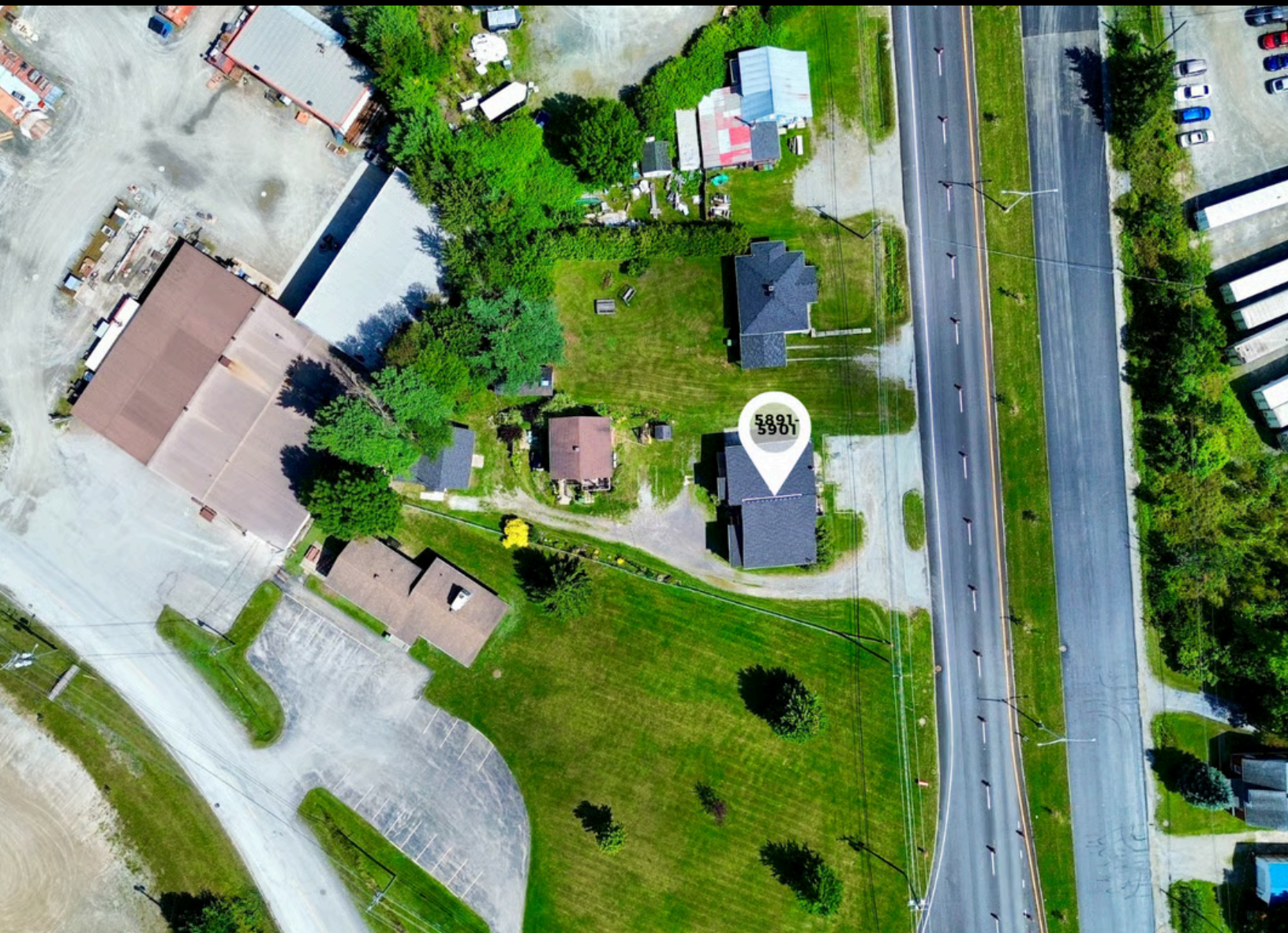


Système de chauffage

Plinthes électriques et thermopompes - #5897
sans thermopompe



5891 - 5901 Bourque, Rock Forest/Saint-Elie



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 882 820, 3 882 821, 3 882 822, 3 882 823

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 625 500 \$

Évaluation municipale du terrain 191 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 433 900 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1958

Béton coulé, Dalle de béton au sol

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS - À vérifier

Condition du toit Bardeaux d'asphalte – portions/toitures refaites en 2014 et 2020

Condition des portes Porte extérieures changée en 2025 pour l'unité #5897, #5899 et #5901

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Certaines fenêtres ont été changées en 2025

Conditions des cuisines Bon état et rinnovées

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Vinyle

Conditions des salles de bains Bon état et rinnovées

Revêtement des planchers Planchers flottants et autres revêtements

Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 25

Nombre d'unités 1 x 6.5 + 1 x 5.5 + 2 x 4.5 et 2 x 3.5

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 double largeur ou plus, non pavée

Nombre de stationnements Environ 12 espaces

Superficie

Superficie terrain 15 014 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte –
portions/toitures refaites en 2014
et 2020

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Porte extérieures changée en
2025 pour l'unité #5897, #5899
et #5901

Intercom et sonnette

Entrées indépendantes

Condition des fenêtres

Certaines fenêtres ont été
changées en 2025

Revêtement extérieur

Vinyle

Revêtement des planchers

Planchers flottants et autres
revêtements

Plomberie

Cuivre, ABS - À vérifier

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques et
thermopompes – #5897 sans
thermopompe

Conditions des cuisines

Bon état et rénovées

Conditions des salles de bains

Bon état et rénovées

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	69 840 \$	96,7 %	970 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	2 400 \$	3,3 %	33 \$
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	72 240 \$		1 003 \$
Vac / M. créances	2 167 \$	3 %	30 \$
RBE	70 073 \$		973 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 153 \$	4,5 %	526 \$
Taxes Municipales	Actuel	15 422 \$	22 %	2 570 \$
Taxes Scolaires	Actuel	423 \$	0,6 %	71 \$
Assurances	Actuel	3 485 \$	5 %	581 \$
Électricité	Actuel	2 400 \$	3,4 %	400 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel			
Ascenseur				
Gazon	Actuel			
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	701 \$	1 %	117 \$
Dépenses Totales		31 284 \$	44,6 %	5 214 \$
Revenu Net		38 789 \$		6 465 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	648 396 \$	472 348 \$
TGA de financement	5,08 %	6,16 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,6 %	4,8 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	38 789 \$	38 789 \$
Paieement Hypo. Annuel	37 551 \$	32 324 \$
Liquidité après hypo	1 238 \$	6 465 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	221 604 \$	397 652 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,4 %	4,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	11,22 %	8,54 %

CPL
145 000 \$

MRB
12

MRN
22,4

TGA
4,5 %

