À VENDRE

630 ST-FRANCOIS NORD | FLEURIMONT

PMML

12 UNITÉS





Jessika Lahaie
Équipe Jessika Lahaie
VP Exécutive | Courtier Immobilier | Associée PMML
819-345-2487
jessika.lahaie@pmml.ca

produit le : 8 novembre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble en brique de 12 logements construit en 1974 situé à Fleurimont, près du centre-ville. Il comprent 1 x 2.5, 5 x 3½ et 6 x 4½ à seulement 800 mètres du Cégep de Sherbrooke! Érigé sur un terrain de coin de 12 040 pi² à proximité de la rivière Saint-François. Les frais énergétiques sont assumés par le propriétaire pour 10 unités et l'eau chaude pour l'entièreté. Bénéficiez d'une assumation hypothécaire intéressante et des revenus garantis par l'OMH.

FAITS SAILLANTS

- 8 locataires bénéficient d'une subvention OMH.
- Assumation hypothécaire: SCHL APH EE, Solde: 2 265 971$, Taux: 4.00%, Terme: 5 ans, Amortissement: 40 ans. Paiements: 9 464,65$/mois. Prêteur: Peoples Trust.

PRIX DEMANDÉ :

2 700 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Drain
Peinture et plancher aire commune
Peinture extérieur (2020)
Stationnement en pierre d'ardoise
Mise à jour du système incendie
Les travaux d'efficacité énergétiques sont à venir.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Vendu sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Cette propriété est située en partie dans une zone à risque d’inondation.

Aspirateur central et rangements au sous-sol.

Responsabilité des électros
Locataires

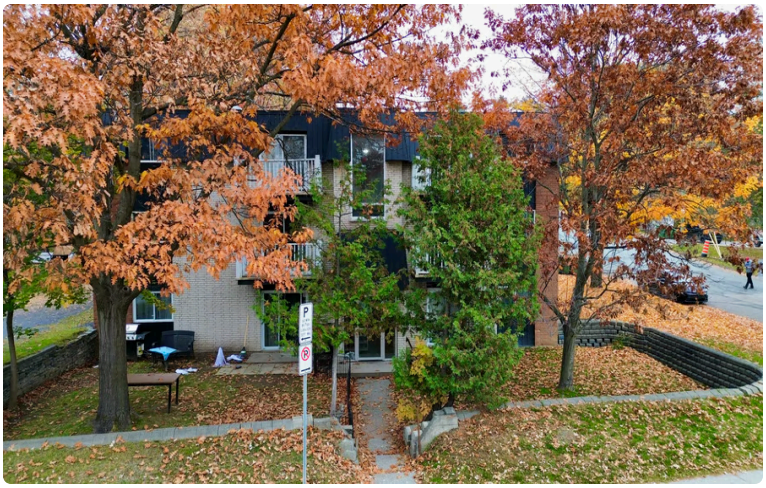
Nombre d'unités
12



Nombre de stationnements
12 places

Système d'eau chaude
3 x 60 gal - 2017

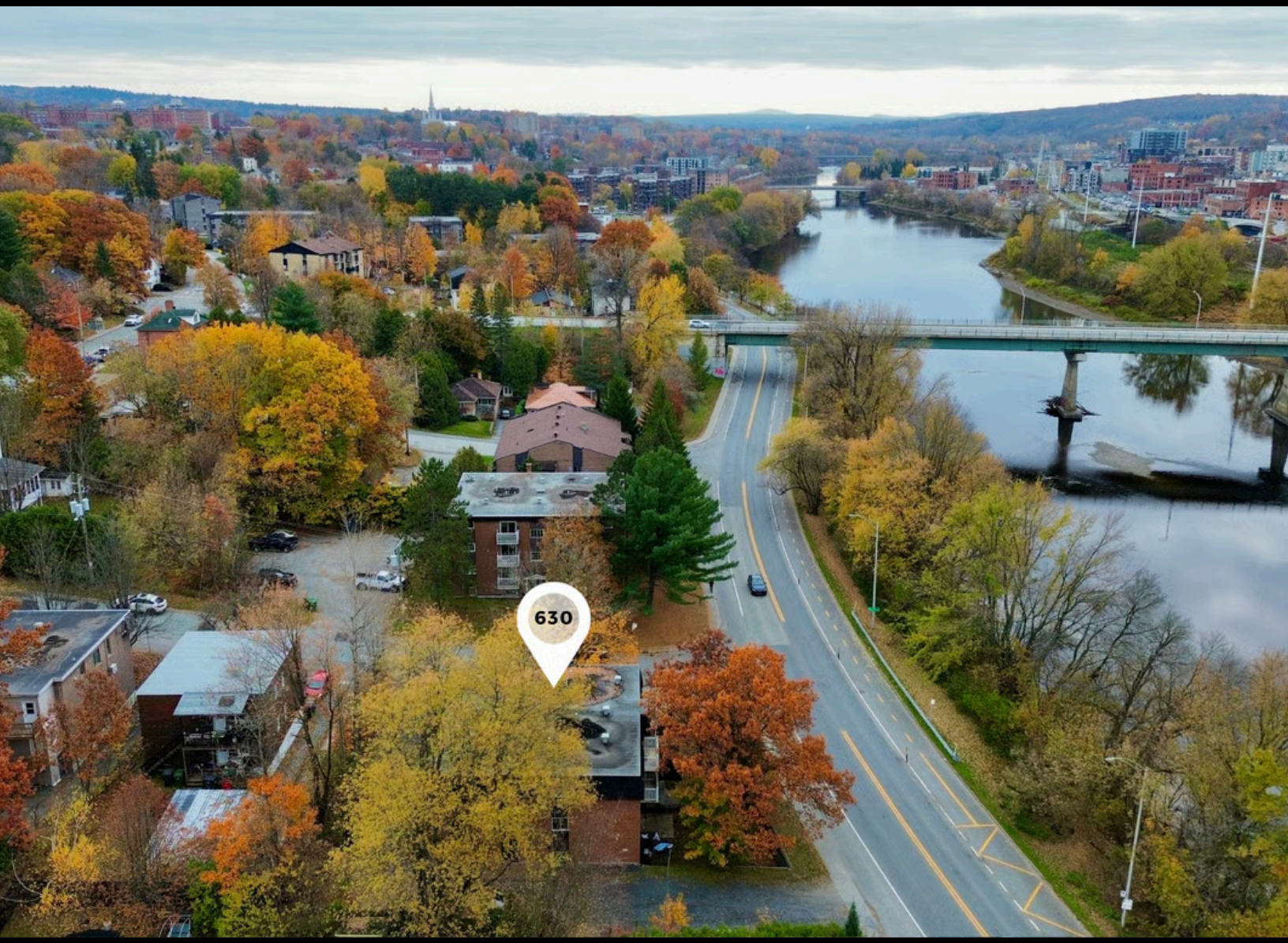




Système de chauffage
Plinthes électriques



630 St-Francois Nord, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 329 196

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	684 300 $
Évaluation municipale du terrain	108 700 $
Évaluation municipale du bâtiment	575 600 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Briques et bois
Année de construction	1974

Système Électromécanique

Système d'incendie	Oui

Type de Bâtiment

Buanderie	Oui
Nombre de pièces	41
Nombre d'unités	5 x 4.5, 7 x 3.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui dans les 4.5
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Propriétaire/ Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Propriétaire

Le propriétaire fourni l'électricité pour les logements OMH.

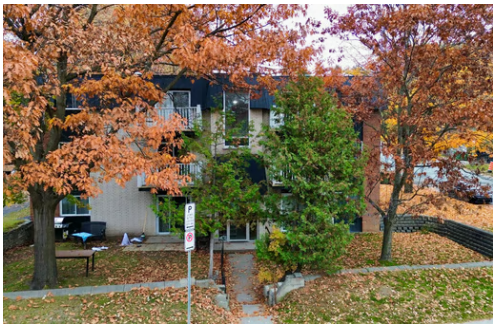
Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	12 places

Superficie

Superficie terrain	1 118,600 m2





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

À l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère +/- 2008

Entente concierge

Oui (sur place avec contrat)

Système d'eau chaude

3 x 60 gal - 2017

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon / Moyen

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Environ 15 ans

Intercom et sonnette

Sonnettes

Condition des fenêtres

À vérifier

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Oui (Phase 1 - 2024)

Plomberie

Cuivre / ABS / PEX

Condition des balcons

Bois, fibre de verre et rampe de PVC

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon / Moyen

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant, céramique, vinyle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	194 064 $	98,1 %	1 348 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	3 800 $	1,9 %	26 $
Revenus Totaux	**197 864 $**		**1 374 $**
Vac / M. créances	5 936 $	3 %	41 $
RBE	**191 928 $**		**1 333 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	9 596 $	5 %	800 $
Taxes Municipales	Actuel	14 662 $	7,6 %	1 222 $
Taxes Scolaires	Actuel	788 $	0,4 %	66 $
Assurances	Actuel	4 415 $	2,3 %	368 $
Électricité	Actuel	13 142 $	6,8 %	1 095 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	4 800 $	2,5 %	400 $
Entretien	Normalisé	8 400 $	4,4 %	700 $
Electromenagers				
WiFi	Actuel	1 172 $	0,6 %	98 $
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 919 $	1 %	160 $
Dépenses Totales		**58 895 $**	**30,7 %**	**4 908 $**
Revenu Net		**133 033 $**		**11 086 $**

FINANCEMENT

	Assumation
Montant du prêt maximum	2 265 971 $
TGA de financement	
Ratio de couverture de dettes	
Taux d'intérêt	4,0 %
Amortissement	40 Ans
Terme	5 Ans

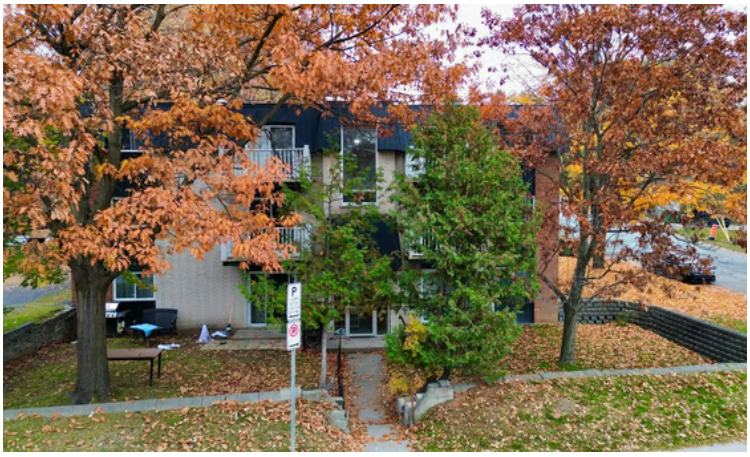
TRÉSORERIE

	Assumation
Revenu net	133 033 $
Paiement Hypo. Annuel	113 580 $
Liquidité après hypo	19 453 $

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ	
Mise de fonds	434 029 $
Rendement sur liquidité	4,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	10,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	22,45 %

CPL	MRB	MRN	TGA
225 000 $	13,7	20,3	4,9 %





















VAN GOGH
VAN GOGH





