

73-73C DU PRINCE SOREL-TRACY

4 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Isabelle Haché
Courtier Immobilier

📞 514-968-5386

✉ isabelle.hache@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial de 2 étages composé d'un local commercial, de 3 logements résidentiels (deux 3.5 et un 4.5) et d'un garage détaché. Minutieusement entretenue et rénovée, la propriété s'étend sur un grand terrain de 10 905 p.c. et génère 67 440 \$ de revenus annuels, moyennant 1,403\$ / unité / mois. Le bâtiment fait face au parc du Carré Royal, au cœur de Sorel-Tracy. Une opportunité clé en main alliant rentabilité et emplacement stratégique.

FAITS SAILLANTS

Se situe en plein cœur du centre-ville historique de Sorel-Tracy, un secteur où tout se fait facilement à pied. À quelques minutes se trouvent de nombreux restaurants et pubs animés, le paisible parc du Carré Royal, le parc Regard-sur-le-Fleuve ainsi qu'une foule de services de proximité (marché public, traversier, commerces locaux et banques).

PRIX DEMANDÉ :

930 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2024: Réfection de l'électricité, entrées, panneaux et compteurs (x5) électriques. Plomberie en PEX et ABS. Travaux de maçonnerie, remplacement de plusieurs portes et fenêtres. Ajout de 2 escaliers de secours. Revêtement de toiture, clôture et agrandissement du stationnement en asphalte. Ajout 4 thermopompes murales et 4 systèmes Thermolec. 2026 - cuisine, salle de bain, planchers en epoxy (73C).

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Local 73C: Conversion en local commercial (2026). Bail brut - taxes foncières, scolaires, assurances (proprio). Frais énergétiques (Locataire).

Immeuble inscrit Inventaire du patrimoine de Sorel-Tracy (Maison Charles-Ignace-Gill).

Secteur sujet à un PIIA. Garage divisé - 2 accès (Opportunité de location).

Vente sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'Acheteur.

Responsabilité des électros

Locataire / Propriétaire

Nombre d'unités

4



Nombre de stationnements

6 espaces extérieurs + 1 espace garage

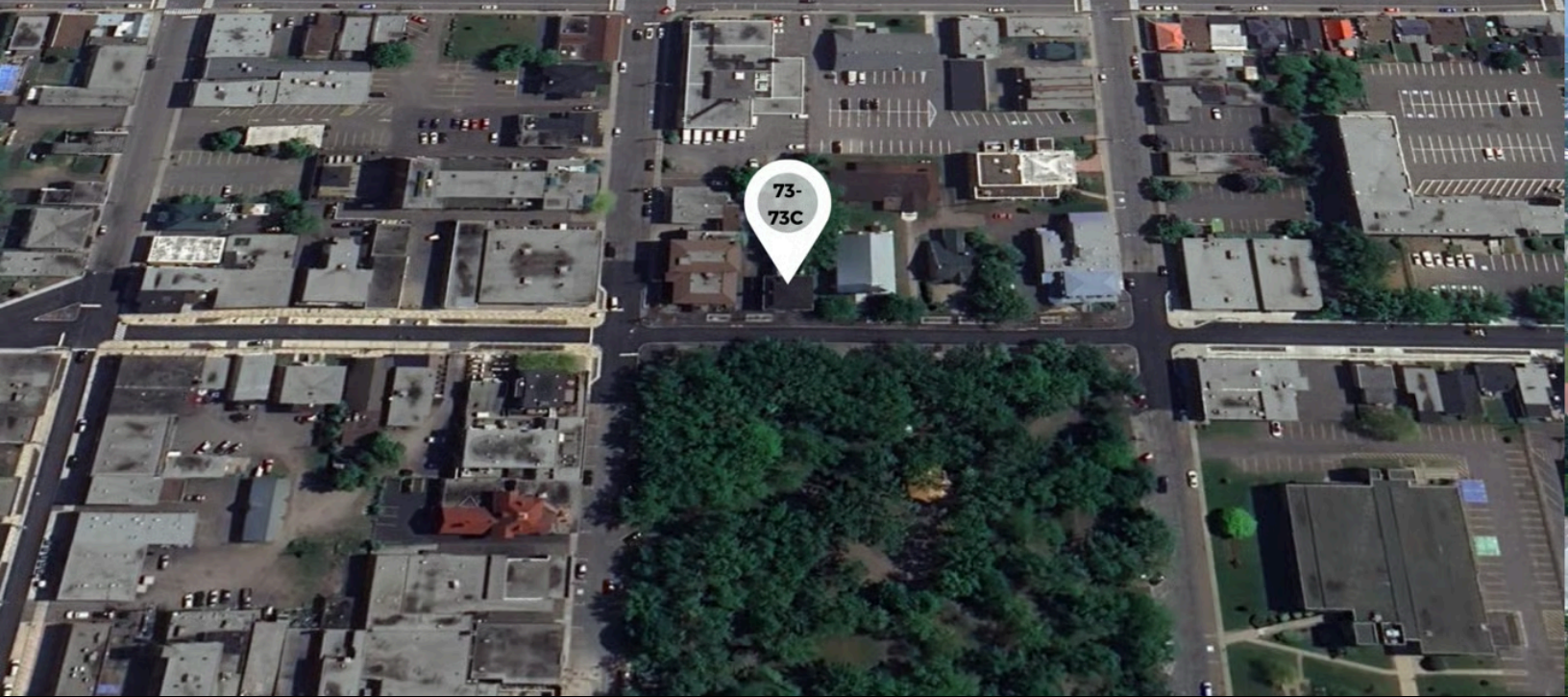
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

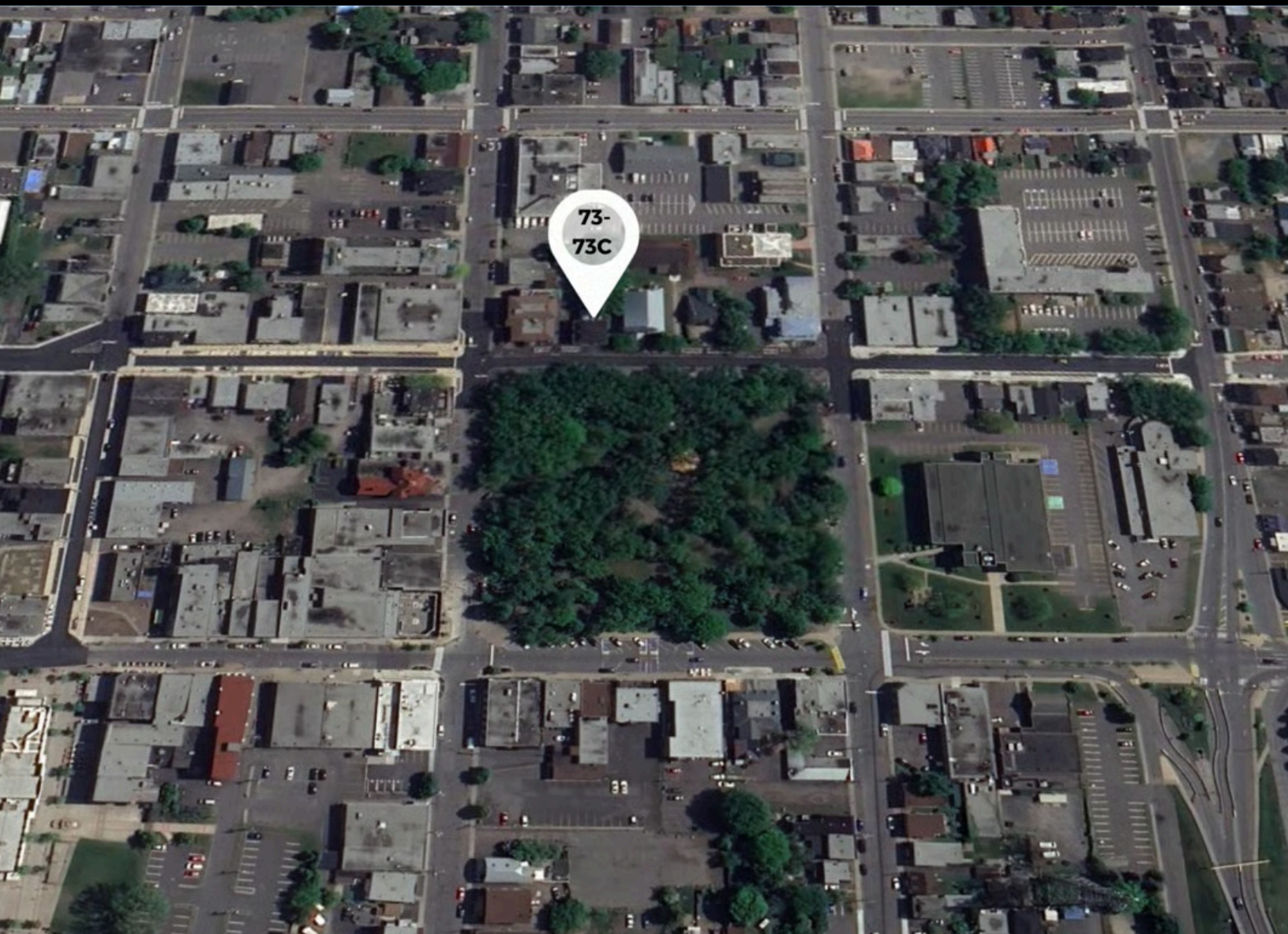


Système de chauffage

Chauffage électrique via un système à eau + Thermopompe



73-73C du Prince, Sorel-Tracy



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 4 481 900

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 457 000 \$

Évaluation municipale du terrain 131 400 \$

Évaluation municipale du bâtiment 325 600 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1875

Fondation pierre / bloc de béton / briques

Caractéristiques

Plomberie PEX et ABS

Condition du toit Bardeaux d'asphalte (2024) et section en tôle

Condition des portes 2024

Condition des balcons Moyenne

Condition des fenêtres Bonne

Conditions des cuisines 3 cuisines rénovées en 2024, 1 en 2026

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 3 salles de bains rénovées en 2024), 1 rénovée en 2026

Revêtement des planchers Bois franc, céramique, vinyle, époxy

Système Électromécanique

Système d'incendie Non

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 1 local commercial, 2x 3.5, 1x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire / Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Garage extérieur détaché et remise extérieure

Stationnement

Type de stationnement Extérieur et garage

Nombre de stationnements 6 espaces extérieurs + 1 espace garage

Superficie

Superficie terrain 10 905 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte (2024) et section en tôle

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

3 salles de bains rénovées en 2024), 1 rénovée en 2026

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

2024

Intercom et sonnette

Non, entrée indépendante

Condition des fenêtres

Bonne

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

N/A

Plomberie

PEX et ABS

Condition des balcons

Moyenne

Système de chauffage

Chauffage électrique via un système à eau + Thermopompe

Conditions des cuisines

3 cuisines rénovées en 2024, 1 en 2026

Distance caserne et borne fontaine

du Prince / de l'autre côté de la rue

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique, vinyle, époxy

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	48 840 \$	72,4 %	1 018 \$
Rés. Abordable			
Commercial	18 600 \$	27,6 %	388 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	67 440 \$		1 405 \$
Vac / M. créances	2 023 \$	3 %	42 \$
RBE	65 417 \$		1 363 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 944 \$	4,5 %	736 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 493 \$	8,4 %	1 373 \$
Taxes Scolaires	Actuel	306 \$	0,5 %	77 \$
Assurances	Actuel	5 097 \$	7,8 %	1 274 \$
Électricité	Actuel	285 \$	0,4 %	71 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	546 \$	0,8 %	137 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 000 \$	1,5 %	250 \$
Entretien	Normalisé	2 800 \$	4,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	654 \$	1 %	164 \$
Dépenses Totales		19 125 \$	29,2 %	4 781 \$
Revenu Net		46 292 \$		11 573 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	744 000 \$	530 623 \$
TGA de financement	5,02 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,0 %	5,0 %
Amortissement	30 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	46 292 \$	46 292 \$
Paie ment Hypo. Annuel	44 441 \$	37 034 \$
Liquidité après hypo	11 207 \$	9 258 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	186 000 \$	399 377 \$
Rendement sur liquidité	6,0 %	2,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	13,4 %	5,1 %
Retour total annuel incluant plus-value	de 3,4 %	30,44 % de 2,61 % 11,16 %

CPL
232 500 \$

MRB
13,8

MRN
20,1

TGA
5 %



