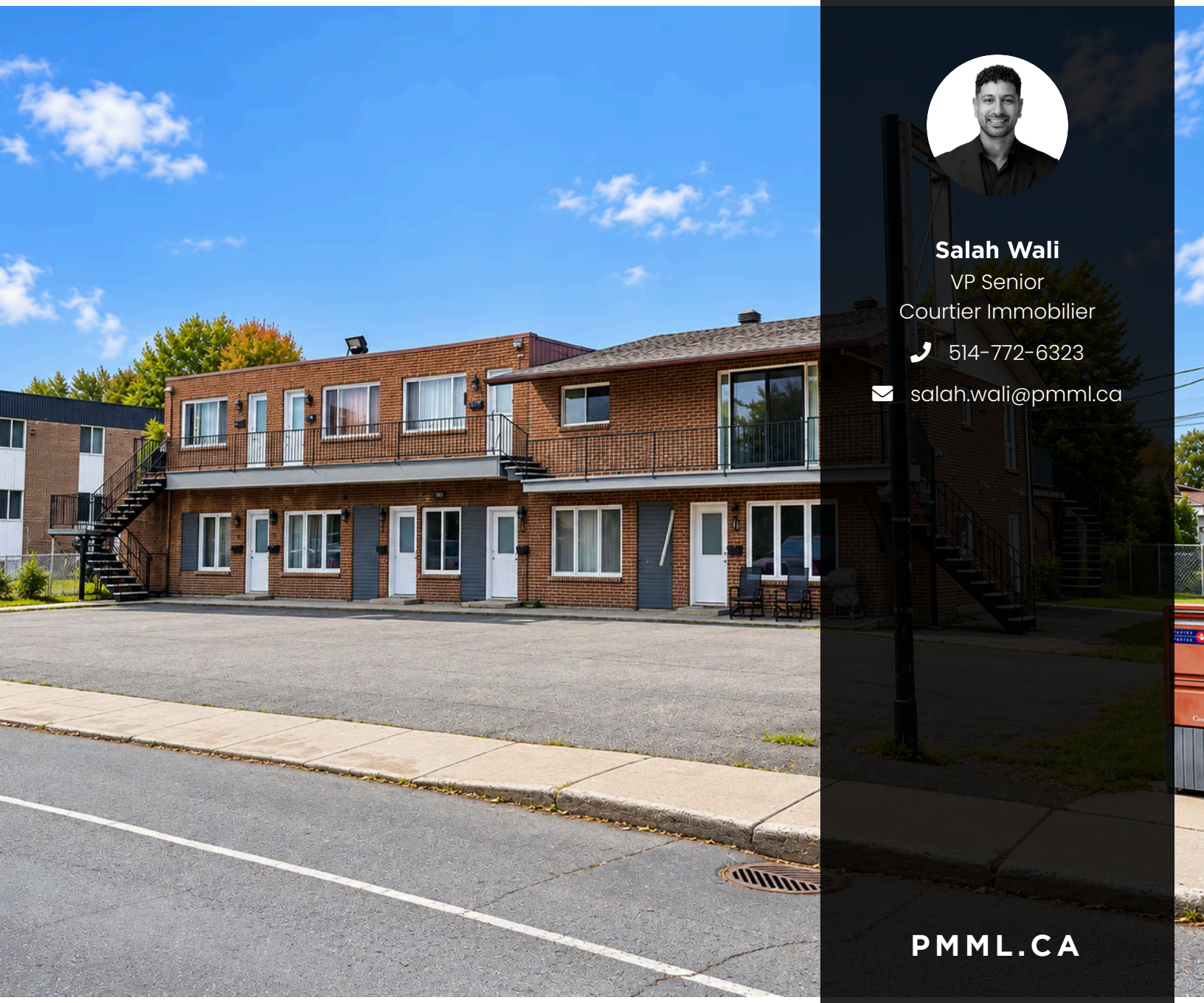
757 CADIEUX
BEAUHARNOIS

9 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Salah Wali
VP Senior
Courtier Immobilier
514-772-6323
salah.wali@pmml.ca

PMML.CA

Fiche descriptive générée le : 2026-10-06 20:21

TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 9 logements, offrant une composition : 1 x 6 ½, 1 x 5 ½, 1 x 4 ½ et 6 x 3 ½.

Plusieurs rénovations effectués au fil des années, dont le RDC, qui auparavant à vocation commerciale, a récemment (2025-2026) été converti en 4 x 3.5 (permis disponible).

Stratégiquement localisé à proximité du District Beauharnois, face à l'École des Patriotes-de-Beauharnois et un accès direct à l'autoroute A-30.

Tous les frais énergétiques sont à la charge des locataires.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité du District Beauharnois et accès direct à l'autoroute A-30.
- ✓ Plusieurs rénovations apportées à l'immeuble au fil du temps.

PRIX DEMANDÉ :

1 845 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Plus de 300,000$ investis pour la conversion de l'immeuble en 100% résidentiel.

Nouvelle construction des logements 101, 102, 103 et 104.

Espace de stationnement et aménagement paysager sont en cours de finalisation.

Construction d'un grand cabanon à l'arrière.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le rôle d’évaluation foncière est sujet à révision suivant la récente conversion de l’usage commercial à résidentiel.

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

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
9



Nombre de stationnements
14

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants

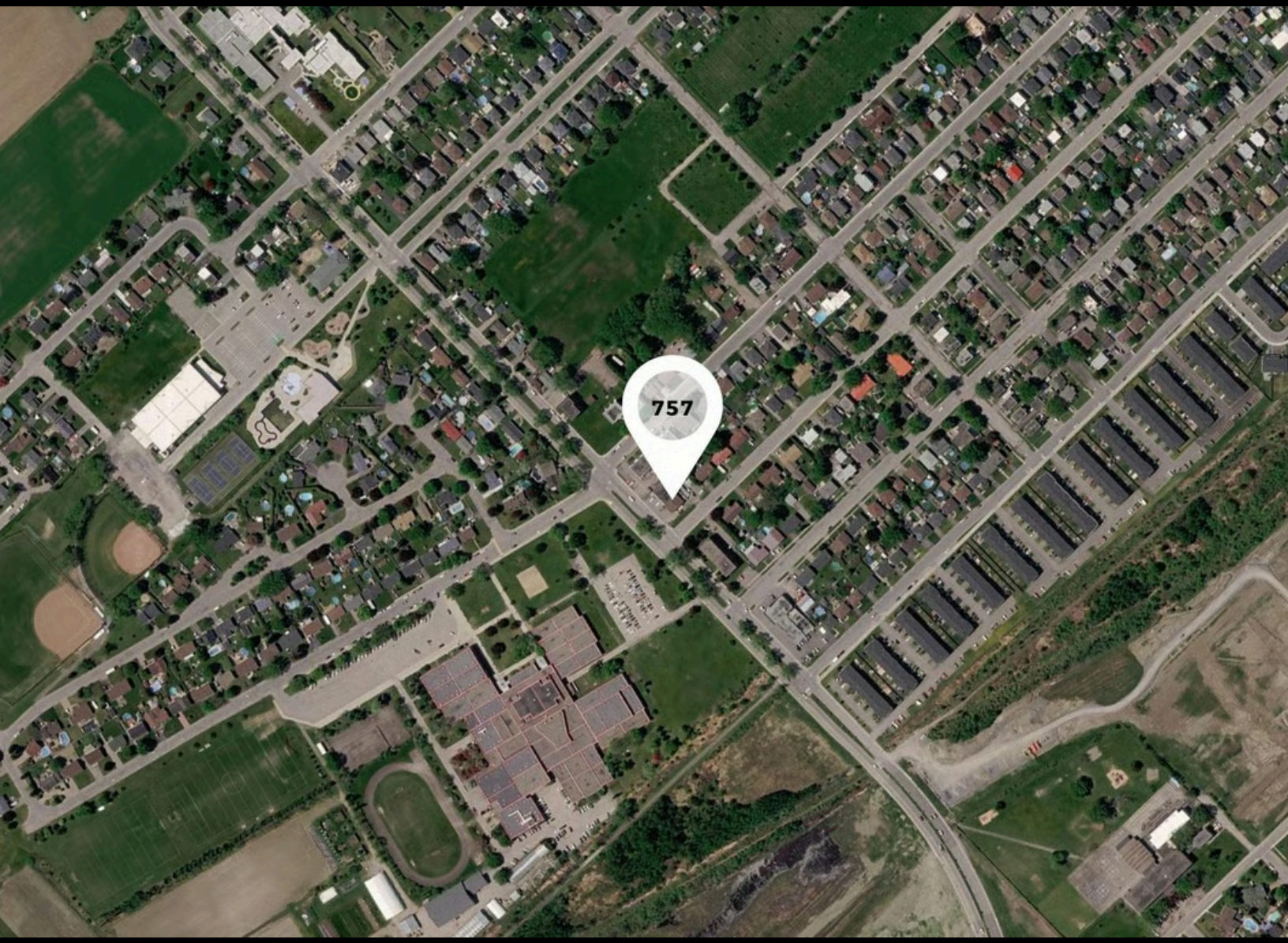




Système de chauffage
Électrique



757 Cadieux, Beauharnois



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	3 862 801

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	757 400 $
Évaluation municipale du terrain	275 200 $
Évaluation municipale du bâtiment	482 200 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Jumelé
Type de construction	Briques & Bois
Année de construction	1977 (À vérifier)

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie	Non
Nombre de pièces	1 x 6 ½, 1 x 5 ½, 1 x 4 ½ et 6 x 3 ½.
Nombre d'unités	9
Entrée laveuse/sécheuse	Oui
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	14

Superficie

Superficie terrain	14 500 p.c.







CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre et PEX

Condition du toit

2012 (Membrane élastomère) et rallonge arrière en bardeau (2018)

Condition des portes

Bonne condition / 101 à 104 (2025)

Condition des balcons

Bonne condition / 101 à 104 (2025)

Entente concierge

Oui

Intercom et sonnette

Non

Système de chauffage

Électrique

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Condition des fenêtres

Bonne condition / 101 à 104 (2025)

Conditions des cuisines

Bonne condition / 101 à 104 (2025)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Revêtement extérieur

Brique, vinyle et aluminium

Conditions des salles de bains

Bonne condition / 101 à 104 (2025)

Étude environnementale

À venir

Revêtement des planchers

Flottant, céramique (Bois franc au #759)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	115 560 $	100 %	1 070 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**115 560 $**		**1 070 $**
Vac / M. créances	2 311 $	2 %	21 $
RBE	**113 249 $**		**1 049 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 096 $	4,5 %	566 $
Taxes Municipales	Actuel	13 395 $	11,8 %	1 488 $
Taxes Scolaires	Actuel	492 $	0,4 %	55 $
Assurances	Actuel	7 350 $	6,5 %	817 $
Électricité	Estimé	607 $	0,5 %	67 $
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 322 $	1,2 %	147 $
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 $	2 %	250 $
Entretien	Normalisé	6 300 $	5,6 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 132 $	1 %	126 $
Dépenses Totales		**37 945 $**	**33,5 %**	**4 216 $**
Revenu Net		**75 304 $**		**8 367 $**

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 332 357 $	1 390 868 $	1 438 400 $
TGA de financement	4,80 %	5,14 %	4,97 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	75 304 $	75 304 $	75 304 $
Paiement Hypo. Annuel	72 286 $	72 441 $	72 069 $
Liquidité après hypo	3 018 $	2 863 $	3 235 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
Mise de fonds	512 643 $	454 132 $	406 600 $
Rendement sur liquidité	0,6 %	0,6 %	0,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,3 %	3,1 %	3,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	10,51 %	11,26 %	12,13 %

CPL	MRB	MRN	TGA
205 000 $	16	24,5	4,1 %
































I CAN & I Will








Avery









