

# 76 - 84 5E AVENUE L'ILE-PERROT

18 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Hendrik Lapointe**

Équipe Hendrik Lapointe  
VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |  
Associé PMML

📞 514 714-9008



[hendrik.lapointe@pmml.ca](mailto:hendrik.lapointe@pmml.ca)



**Jennifer Cartagena**

Équipe Hendrik Lapointe  
VP

Courtier Immobilier, CPA

📞 514-996-1650



[jennifer.cartagena@pmml.ca](mailto:jennifer.cartagena@pmml.ca)

**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Superbe propriété très bien localisée. La propriété bénéficie d'un emplacement privilégié. Immeubles isolés de 18 unités composés de 18 x 4.5 hors sol, offrant un excellent potentiel d'optimisation. Loyers actuels sont bien en dessous du marché en matière de valeur locative, plusieurs améliorations locatives ont été faites, et l'immeuble est en très bonne condition générale. Cet investissement est tout près des autoroutes & des grandes routes. Actif de qualité et rare dans un secteur de choix.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Situé au cœur de L'Île-Perrot, dans un secteur résidentiel établi.
- ✓ À proximité des commerces de quartier, écoles, parcs et services.
- ✓ Accès rapide au boulevard Perrot, à l'autoroute 20 et au pont Galipeault vers Montréal.
- ✓ Desservi par le réseau de transport collectif de l'Île-Perrot et la gare de train de banlieue.

PRIX DEMANDÉ :  
**3 950 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

1 appartement rénové au complet (2016)  
1 appartement rénové au complet (2018)  
3 appartements rénové au complet (2019)  
6 appartements rénové au complet (2023)  
6 appartement rénové au complet (2024)  
1 appartement rénové ( 2026)

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

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



## Responsabilité des électros

N/A

## Nombre d'unités

18



## Nombre de stationnements

24 espaces

## Système d'eau chaude

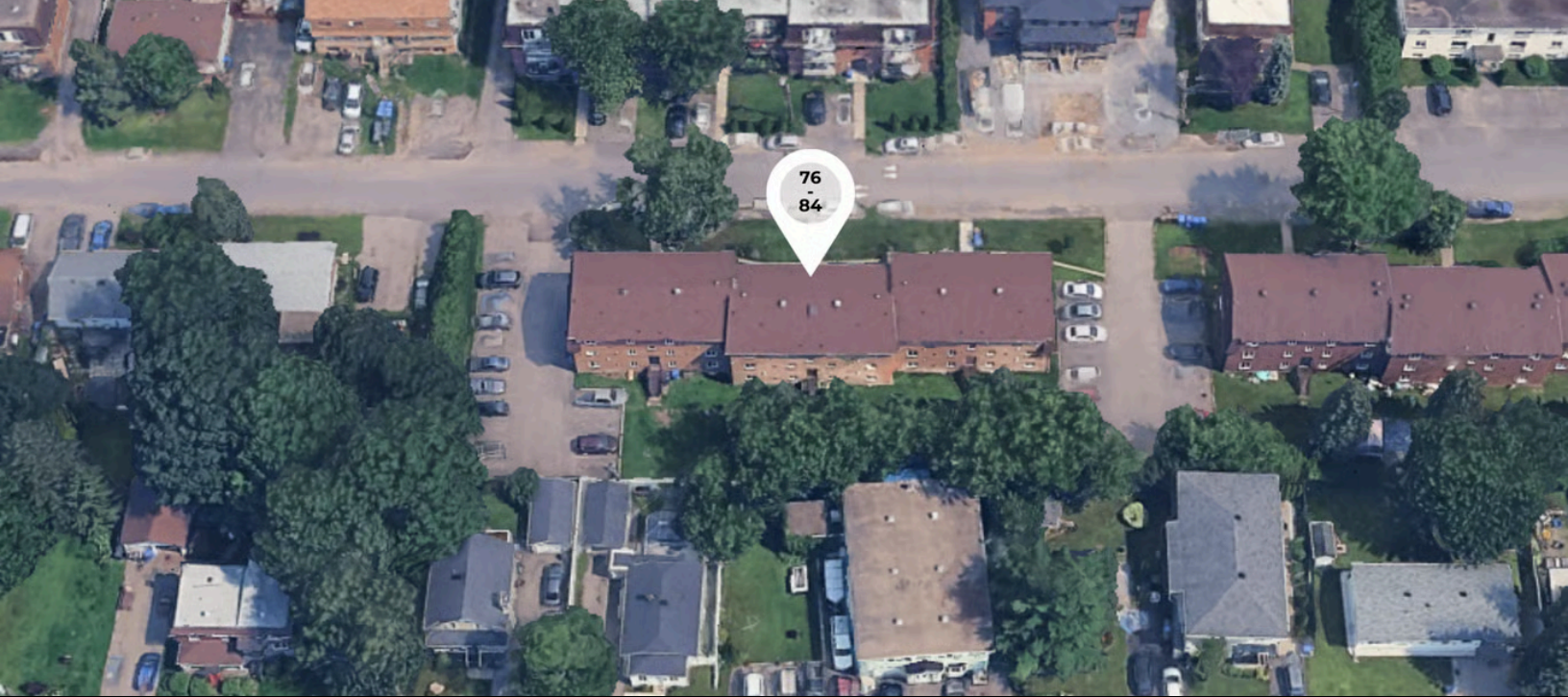
Réservoirs indépendants



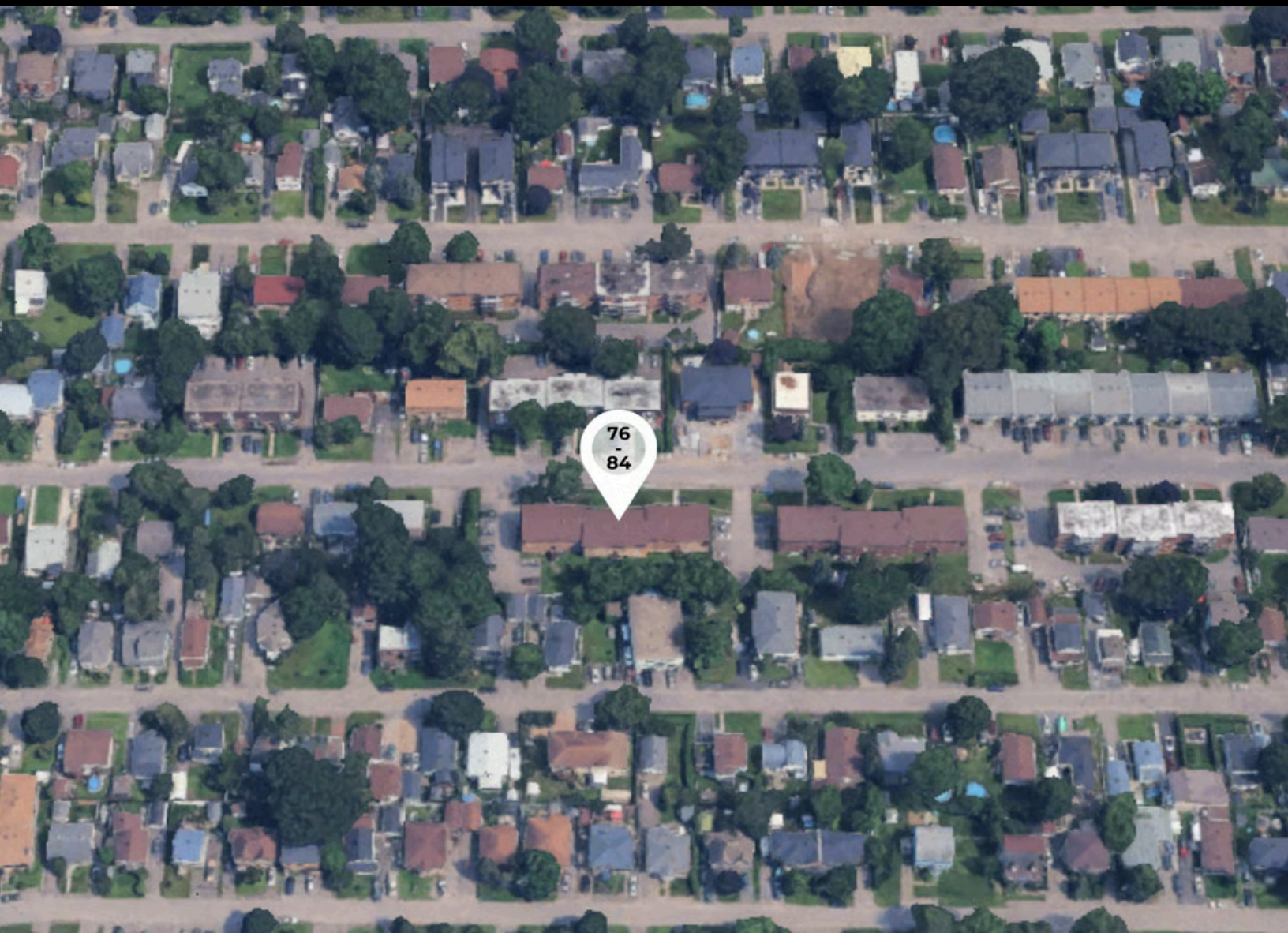
## Système de chauffage

Plinthes électriques / Convect air dans l'atelier du sous-sol





76 - 84 5e Avenue, L'Ile-Perrot





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 1 575 753

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 298 100 \$

Évaluation municipale du terrain 497 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 800 300 \$

## Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1978

## Caractéristiques

Plomberie Cuivre / PVC (refaite)

Condition du toit Bon état (2022)

Condition des portes Bon état (refaites)

Condition des balcons Bon état (refait 2016)

Condition des fenêtres Bon état (refait)

Conditions des cuisines Moyen / Bon

Panneaux électriques Salle électrique : fusible | Appartements : disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Partiellement rénové

Revêtement des planchers Flottant

## Système Électromécanique

Système d'incendie Système d'alarme relié à la centrale + inspection

## Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 18 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers N/A

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

## Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 24 espaces

## Superficie

Superficie terrain 24 432 p.c.





## CARACTÉRISTIQUES

### Plomberie

Cuivre / PVC (refaite)

### Condition des balcons

Bon état (refait 2016)

### Système de chauffage

Plinthes électriques / Convect air dans l'atelier du sous-sol

### Conditions des cuisines

Moyen / Bon

### Conditions des salles de bains

Partiellement rénové

### Condition du toit

Bon état (2022)

### Entente concierge

N/A

### Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

### Panneaux électriques

Salle électrique : fusible |  
Appartements : disjoncteurs

### Étude environnementale

N/A

### Condition des portes

Bon état (refaites)

### Intercom et sonnette

N/A

### Condition des fenêtres

Bon état (refait)

### Revêtement extérieur

Brique

### Revêtement des planchers

Flottant

## REVENUS

|                       | ANNUEL            | % / RB | RPL (m)         |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| Résidentiel           | 226 128 \$        | 99,6 % | 1 047 \$        |
| Rés. Abordable        |                   |        |                 |
| Commercial            |                   |        |                 |
| Rangements            |                   |        |                 |
| Stationnement         | 840 \$            | 0,4 %  | 4 \$            |
| Buanderie             |                   |        |                 |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>226 968 \$</b> |        | <b>1 051 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 9 079 \$          | 4 %    | 42 \$           |
| <b>RBE</b>            | <b>217 889 \$</b> |        | <b>1 009 \$</b> |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL            | % SUR RBE     | CPL (a)         |
|-------------------------|-----------|-------------------|---------------|-----------------|
| Administration          | Normalisé | 10 894 \$         | 5 %           | 605 \$          |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 28 270 \$         | 13 %          | 1 571 \$        |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 1 707 \$          | 0,8 %         | 95 \$           |
| Assurances              | Actuel    | 11 014 \$         | 5,1 %         | 612 \$          |
| Électricité             | Actuel    | 2 989 \$          | 1,4 %         | 166 \$          |
| Chauffage               |           |                   |               |                 |
| Déneigement             |           |                   |               |                 |
| Ascenseur               |           |                   |               |                 |
| Gazon                   |           |                   |               |                 |
| Réserve Structurelle    |           |                   |               |                 |
| Concierge               | Normalisé | 7 200 \$          | 3,3 %         | 400 \$          |
| Entretien               | Normalisé | 12 600 \$         | 5,8 %         | 700 \$          |
| Electromenagers         |           |                   |               |                 |
| WiFi                    | Actuel    | 1 715 \$          | 0,8 %         | 95 \$           |
| Thermopompe             |           |                   |               |                 |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 2 179 \$          | 1 %           | 121 \$          |
| HydroSolution           | Actuel    | 3 486 \$          | 1,6 %         | 194 \$          |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>82 054 \$</b>  | <b>37,7 %</b> | <b>4 559 \$</b> |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>135 835 \$</b> |               | <b>7 546 \$</b> |



## FINANCEMENT

|                               | SCHL         | SCHL APH 50  | SCHL APH 70  | SCHL APH 100 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Montant du prêt maximum       | 2 093 658 \$ | 2 474 321 \$ | 2 589 022 \$ | 2 683 117 \$ |
| TGA de financement            | 5,51 %       | 4,67 %       | 4,98 %       | 4,81 %       |
| Ratio de couverture de dettes | 1.3          | 1.1          | 1.1          | 1.1          |
| Taux d'intérêt                | 4,0 %        | 4,0 %        | 4,0 %        | 4,0 %        |
| 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             | 135 835 \$ | 135 835 \$  | 135 835 \$  | 135 835 \$   |
| Paieement Hypo. Annuel | 110 997 \$ | 130 400 \$  | 130 678 \$  | 130 007 \$   |
| Liquidité après hypo   | 24 838 \$  | 5 435 \$    | 5 156 \$    | 5 828 \$     |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                          |                     |                      |                      |                      |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Mise de fonds                            | 1 856 342 \$        | 1 475 679 \$         | 1 360 978 \$         | 1 266 883 \$         |
| Rendement sur liquidité                  | 1,3 %               | 0,4 %                | 0,4 %                | 0,5 %                |
| Rendement sur liquidité + capitalisation | 2,6 %               | 2,2 %                | 2,0 %                | 1,9 %                |
| Retour total annuel incluant plus-value  | de 8,44 %<br>2,75 % | de 10,91 %<br>3,25 % | de 10,88 %<br>3,05 % | de 11,72 %<br>3,15 % |

CPL  
219 400 \$

MRB  
17,4

MRN  
29,1

TGA  
3,4 %

