

**80 - 86 SAINTE-MARGUERITE/ 4351 -
4363 SAINT-AMBROISE
SUD-OUEST**

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Cidrik Gagné

Équipe Fanny Rooseboom
et Cidrik Gagné

VP Exécutif

Courtier Immobilier

📞 514-222-7316

✉️ cidrik@pmml.ca



Fanny Rooseboom

Équipe Fanny Rooseboom
et Cidrik Gagné

VP Exécutive

Courtier Immobilier

📞 514-608-1133



fanny.rooseboom@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Ensemble multi-résidentiel Louis-et-Joseph-Richard de 10 unités de type "Boomtown". Reconstruction complète en 1988. Excellente condition intérieure et extérieure. Très vaste terrain paysagé d'environ 6554 pieds carrés offrant beaucoup de potentiel. Frais énergétiques assumés par les locataires. Immeuble emblématique de Saint-Henri, à quelques pas du Canal Lachine. À 7 minutes de la station de métro Place-Saint-Henri à pied. Walk score 98. TGA: 5%

FAITS SAILLANTS

- ✓ Localisation de prestige, à 7 minutes à pied de la station de métro Place-Saint-Henri
- ✓ À proximité du Canal de Lachine (un des appartements a une vue sur le Canal)
- ✓ À seulement quelques minutes du Marché Atwater
- ✓ Reconstruction complète en 1988. Plomberie, électricité et éléments bâtis.

PRIX DEMANDÉ :
3 250 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Plomberie, électricité et éléments bâtis(1988)

Restauration importante en 2007. Investissement de plus de 90 000\$ de travaux effectués (Lauréat du Prix émérite du patrimoine).

Toiture du bâtiment Sainte-Marguerite (2022).

Plusieurs travaux effectués depuis 2021.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur, [...].
(voir le courtier pour la clause complète).

Admissible au programme APH Select de la SCHL

Admissible à une subvention à la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale (40%).

Total: 10 unités

4 unités: 80-86 Rue Sainte-Marguerite, Montréal, H4C 2W4

6 unités: 4351-4363 Rue Saint-Ambroise, Montréal, H4C 2E5

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

1

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



80 - 86 Sainte-Marguerite/ 4351 - 4363 Saint-Ambroise, Sud-Ouest



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 573 960

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 825 200 \$

Évaluation municipale du terrain 1 066 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 758 500 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois

Année de construction Vers 1890 (Bâtiment d'origine)

Reconstruction complète en 1988

Caractéristiques

Plomberie Cuivre+ pex

Condition du toit 2008 (réparations en 2025) et 2022

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Bois

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Merisier

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 2 x 4.5 + 8 x 3.5

Nombre d'unités 10

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur...(Voir courtier pour clause complète).

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 1

Superficie

Superficie terrain 7 654 pc²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

2008 (réparations en 2025) et 2022

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

2008

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnettes

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Bois

Revêtement des planchers

Merisier

Plomberie

Cuivre+ pex

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	204 000 \$	100 %	1 700 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	204 000 \$		1 700 \$
Vac / M. créances	6 120 \$	3 %	51 \$
RBE	197 880 \$		1 649 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	8 905 \$	4,5 %	890 \$
Taxes Municipales	Actuel	11 460 \$	5,8 %	1 146 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 429 \$	0,7 %	143 \$
Assurances	Actuel	4 493 \$	2,3 %	449 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 500 \$	1,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	7 000 \$	3,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 979 \$	1 %	198 \$
Dépenses Totales		37 765 \$	19,1 %	3 777 \$
Revenu Net		160 115 \$		16 011 \$

FINANCEMENT

SCHL

Montant du prêt maximum	2 762 500 \$
TGA de financement	4,67 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	4,0 %
Amortissement	40 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL

Revenu net	160 115 \$
Paieement Hypo. Annuel	146 353 \$
Liquidité après hypo	13 761 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	487 500 \$
Rendement sur liquidité	2,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	9,1 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	22,4 %

CPL
325 000 \$

MRB
15,9

MRN
20,3

TGA
4,9 %





