

**82 - 90 DE LA REINE
BASSE-VILLE**

4 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Gabriel Domingues

Courtier Immobilier

📞 418-929-5624



gabriel.domingues@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Coup de cœur pour ce rare immeuble semi-commercial du secteur : 4 unités (2 x 3½ résidentiels + 2 locaux commerciaux) au cœur de la Basse-Ville, quartier vivant et en pleine effervescence. Centenaire de caractère, rénové avec soin sur 3 ans (2021-2024) : électricité, salles de bain, plomberie récente et plus encore. Toiture tôle, thermopompe centrale. Revenus bruts potentiels 53 940 \$/an. Optimisation des dépenses possible (frais d'électricité) pour une prise de valeur rapide. Une belle opportunité d'investissement à ne pas manquer.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Loyer 3 1/2 Moyen du Secteur - 1175\$ (Potentiel d'actualisation de loyers)
- ✓ Centenaire de caractère (1900), au cœur de la Basse-Ville
- ✓ Rénové avec soin sur 3 ans (2021-2024)
- ✓ Thermopompe centrale + plinthes électriques
- ✓ Optimisation des dépenses possible (électricité) → plus-value rapide
- ✓ Toiture en tôle, thermopompe centrale, plinthes électriques

PRIX DEMANDÉ :

510 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Remplacement des 3 panneaux et des 3 compteurs électriques (200A + 2 × 100A)

Rénovation complète des 2 salles de bain du 2e étage (toilettes, bains, lavabos, robinetteries)

Remplacement d'une grande partie de la plomberie d'alimentation

Remplacement des deux galeries arrière du rez-de-chaussée (2024)

Réfection des cuisines : comptoirs, éviers, robinetteries et nouvelles hottes

Ajout des entrées laveuse/sécheuse dans les deux logements du 2e étage

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

4



Nombre de stationnements

0 (Stationnement de rue) (Passage chez le voisin)

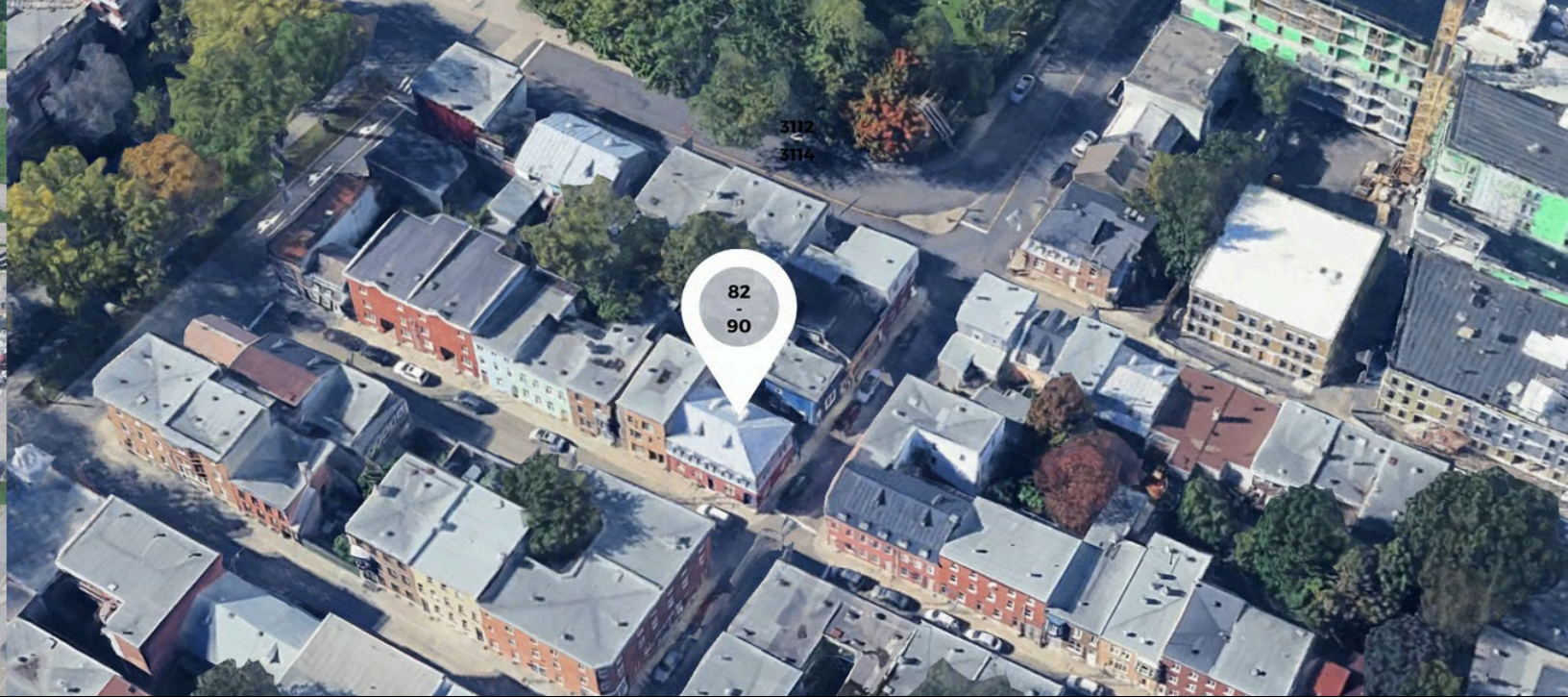
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

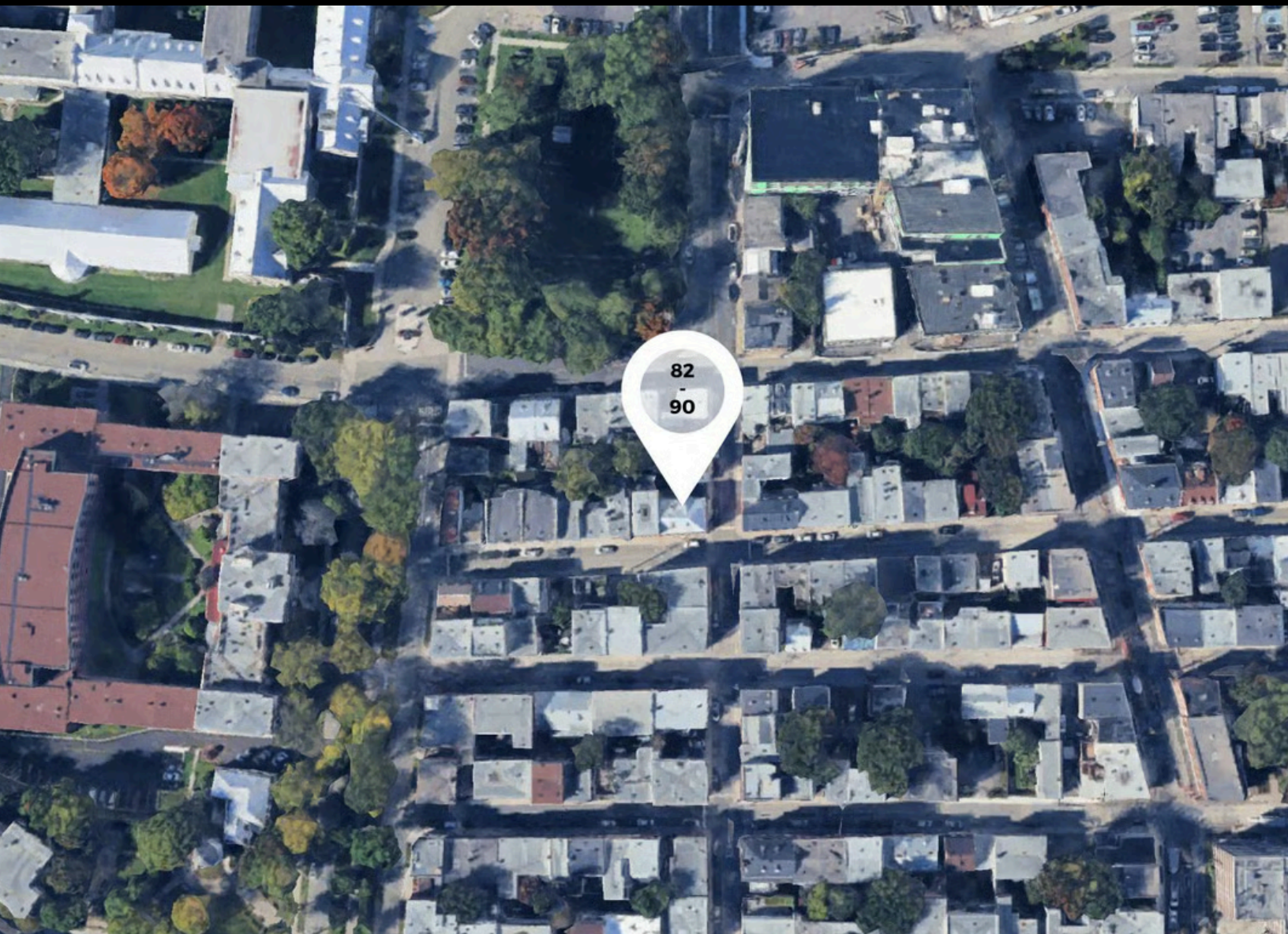


Système de chauffage

Plinthes électriques



82 - 90 de la Reine, Basse-Ville



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📁 Informations Générales

Numéro de cadastre 2 625 971

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 365 000 \$

Évaluation municipale du terrain 154 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 211 000 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1900

Réservoirs d'eau chaude indépendants par unité
Immeuble en rangée — moins de surfaces
exposées aux intempéries, pertes de chaleur
réduites

⚙️ Caractéristiques

Plomberie 2022

Condition du toit Tôle

Condition des portes Bois | Semi Vitré

Condition des balcons Bois

Condition des fenêtres Grandes, Battants

Conditions des cuisines Comptoirs en bambou | 2022

Panneaux électriques 3 compteurs: 200A + 2 × 100A

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Comptoirs en bambou | 2022

Revêtement des planchers Bois, Plancher flottant, Vinyle

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie N/A

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 6 + 2 Locaux commerciaux

Nombre d'unités 2 x 3.5 + 2 Locaux commerciaux

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité résidentielle

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires 2 x 3.5 | Propriétaire 2 Locaux commerciaux

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Usage actuel du local commercial : Établissement de formation (École de musique) Selon le zonage permissif et suite à l'approbation des autorités compétentes, une conversion à un usage entièrement résidentiel serait possible.

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 0 (Stationnement de rue) (Passage chez le voisin)

📏 Superficie

Superficie terrain 1 432 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Tôle

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

3 compteurs: 200A + 2 x 100A

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bois | Semi Vitré

Intercom et sonnette

N/A

Condition des fenêtres

Grandes, Battants

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois, Plancher flottant, Vinyle

Plomberie

2022

Condition des balcons

Bois

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Comptoirs en bambou | 2022

Conditions des salles de bains

Comptoirs en bambou | 2022

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	21 540 \$	39,9 %	449 \$
Rés. Abordable			
Commercial	32 400 \$	60,1 %	675 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	53 940 \$		1 124 \$
Vac / M. créances			
RBE	53 940 \$		1 124 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 427 \$	4,5 %	607 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 692 \$	18 %	2 423 \$
Taxes Scolaires	Actuel	246 \$	0,5 %	62 \$
Assurances	Actuel	4 723 \$	8,8 %	1 181 \$
Électricité	Actuel	3 703 \$	6,9 %	926 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel			
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 000 \$	1,9 %	250 \$
Entretien	Normalisé	2 800 \$	5,2 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	539 \$	1 %	135 \$
Taxe D'eau	Actuel	39 \$	0,1 %	10 \$
Dépenses Totales		25 170 \$	46,7 %	6 292 \$
Revenu Net		28 770 \$		7 193 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	349 465 \$	333 033 \$
TGA de financement	7,00 %	6,48 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25
Taux d'intérêt	4,9 %	4,9 %
Amortissement	30 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	28 770 \$	28 770 \$
Paieement Hypo. Annuel	23 408 \$	23 016 \$
Liquidité après hypo	5 362 \$	5 754 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	160 535 \$	176 967 \$
Rendement sur liquidité	3,3 %	3,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,8 %	7,2 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	13,18 %	12,98 %

CPL
127 500 \$

MRB
9,5

MRN
17,7

TGA
5,6 %



