

8380 - 8388 LÉVESQUE EST SAINT-FRANÇOIS

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Atdhe Veliu

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 438-524-8911

✉ atdhe.veliu@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 4 logements avec 10 espaces de stationnement et un local commercial vacant de 2 250 pi² à Saint-François de Laval.

Situé le long de la Plage-Chartrand, dans un secteur où les locaux commerciaux comparables sont peu disponibles.

L'immeuble comprend deux 4 ½ et deux 3 ½, tous bien entretenus et loués à 900 \$ par mois chacun.

Bon potentiel pour un propriétaire occupant ou un investisseur souhaitant maximiser les revenus de l'immeuble.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Walk Score: 56/100
- ✓ Transit Score: 48/100
- ✓ Bike Score: 56/100

PRIX DEMANDÉ :

749 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2026 : Nouvelle toiture (25 000 \$) et rénovation intérieure de # 8384 (13 000 \$)

2016 -2019 (par unité) :

- 8382 : revêtement du plancher du salon et de la salle de bain
- 8384 : revêtements du plancher de la cuisine et de la salle de bain
- 8386 : revêtements du plancher de la cuisine et de la salle de bain
- 8388 : revêtements du plancher de la salle de bain et de la plomberie
- Rénovation du balcon arrière

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les revenus brutes comprennent les revenus potentielles du local commercial vacant.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

5

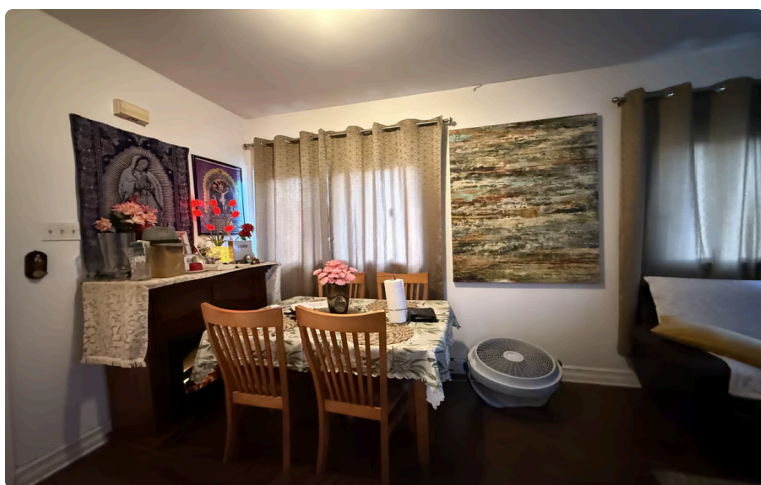


Nombre de stationnements

10

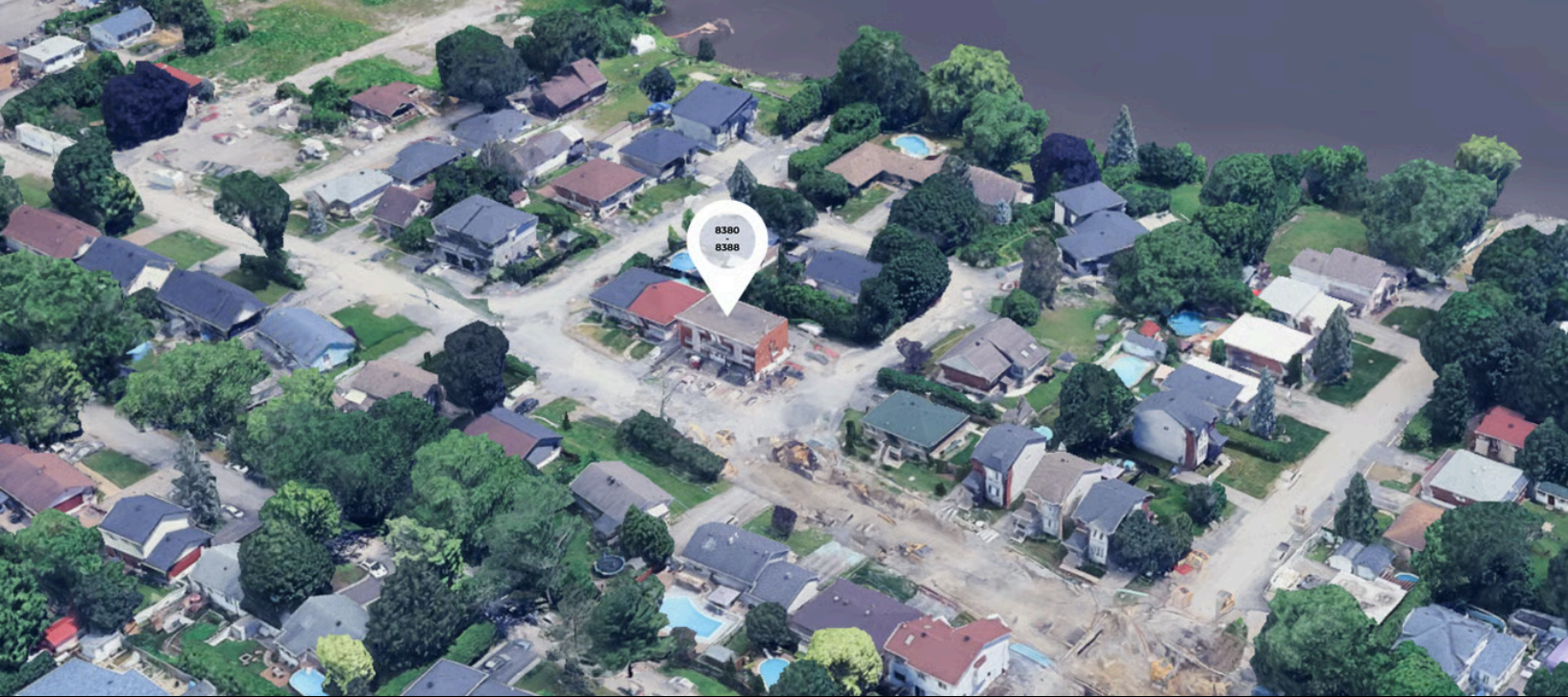
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

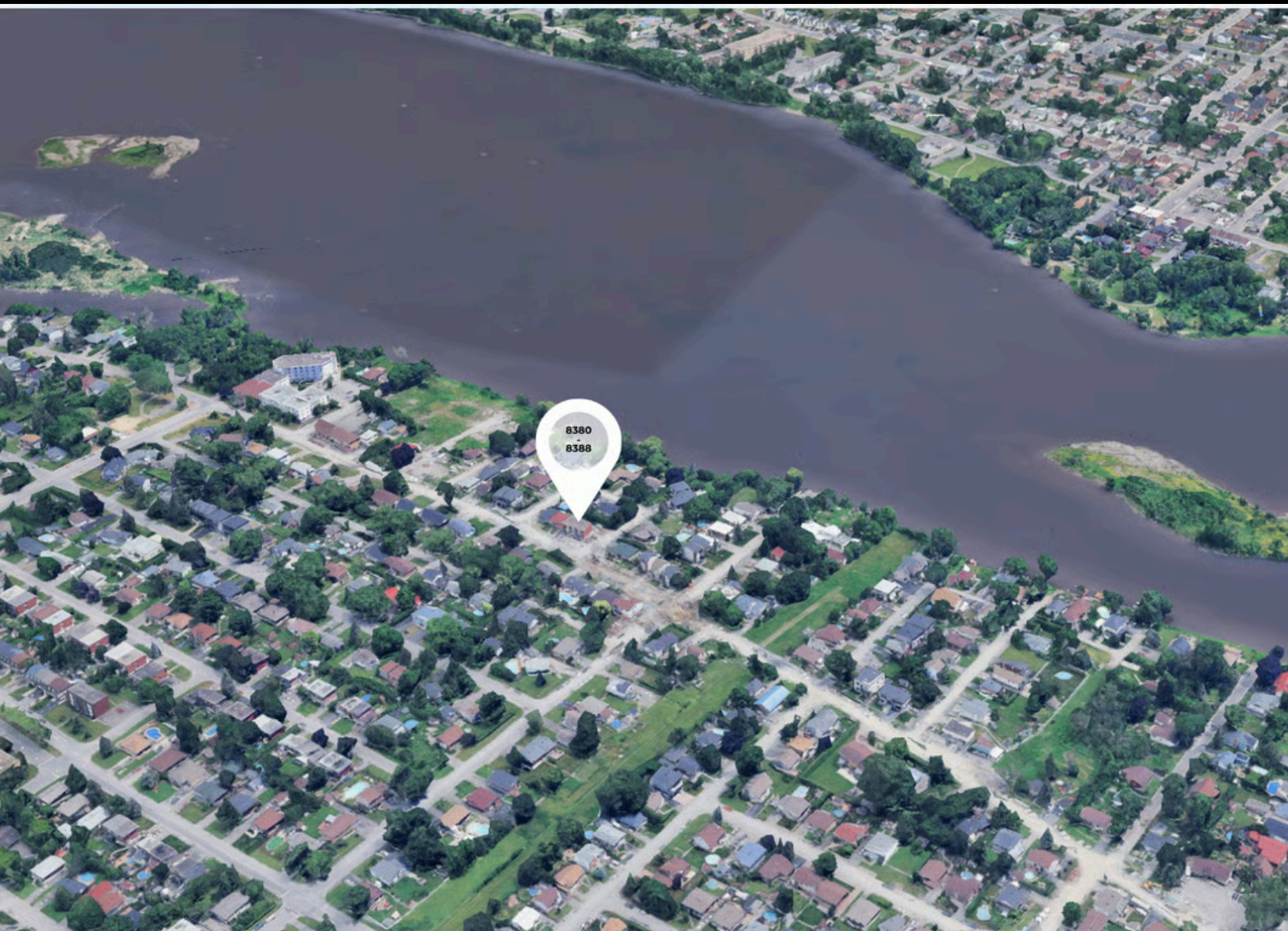


Système de chauffage

Plinthes pour les appartements, mazout pour commerce



8380 - 8388 Lévesque Est, Saint-François



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 613 251

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 721 400 \$

Évaluation municipale du terrain 166 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 555 200 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1963

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, abs

Condition du toit Nouveau (avril 2026)

Condition des portes À vérifier

Condition des balcons À vérifier

Condition des fenêtres À vérifier

Conditions des cuisines Bonne

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bonne

Revêtement des planchers Bon (Changé)

Système Électromécanique

Système d'incendie Non

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 17

Nombre d'unités 2 x 4.5 + 2 x 3.5 + 1 x Com.

Entrée laveuse/sécheuse À vérifier

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

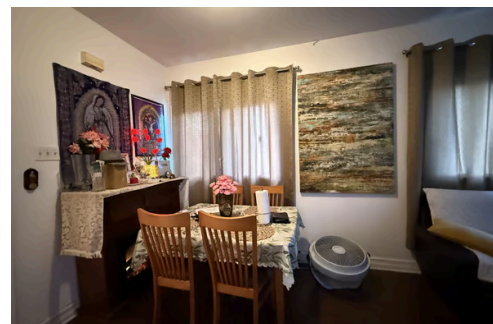
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 10

Superficie

Superficie terrain 6 782 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Nouveau (avril 2026)

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui (Internet)

Condition des portes

À vérifier

Intercom et sonnette

Sonnettes

Condition des fenêtres

À vérifier

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bon (Changé)

Plomberie

Cuivre, abs

Condition des balcons

À vérifier

Système de chauffage

Plinthes pour les appartements,
mazout pour commerce

Conditions des cuisines

Bonne

Conditions des salles de bains

Bonne

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	43 200 \$	64,3 %	720 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Potential Commercial	24 000 \$	35,7 %	400 \$
Revenus Totaux	67 200 \$		1 120 \$
Vac / M. créances	2 016 \$	3 %	34 \$
RBE	65 184 \$		1 086 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration				
Taxes Municipales	Actuel	7 597 \$	11,7 %	1 519 \$
Taxes Scolaires	Actuel	932 \$	1,4 %	186 \$
Assurances	Actuel	4 278 \$	6,6 %	856 \$
Électricité	Actuel	437 \$	0,7 %	87 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	900 \$	1,4 %	180 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Estimé	1 000 \$	1,5 %	200 \$
Entretien	Estimé	2 800 \$	4,3 %	560 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	652 \$	1 %	130 \$
Dépenses Totales		18 596 \$	28,5 %	3 719 \$
Revenu Net		46 588 \$		9 318 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	545 539 \$
TGA de financement	6,40 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,2 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	46 588 \$
Paieement Hypo. Annuel	38 823 \$
Liquidité après hypo	7 765 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	203 461 \$
Rendement sur liquidité	3,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	9,2 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	16,59 %

CPL
149 800 \$

MRB
11,2

MRN
16,1

TGA
6,2 %





