

846 GERMAIN-DAVIGNON SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML



514-570-1021



amine.menard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 unités composés de 4 ½. Le propriétaire a rénové 2 logements, tandis que les 4 autres sont d'origine avec un entretien soigné au fil des ans. Les frais énergétiques sont à la charge des locataires, qui profitent d'environ 865 pi² de superficie habitable ainsi que d'au moins un stationnement par unité inclus au bail. Idéal pour un acheteur recherchant un actif de qualité nécessitant peu de capitaux à injecter, tout en offrant 50 % des unités avec un fort potentiel d'optimisation.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Deux cages d'escalier (à l'avant et à l'arrière du bâtiment).
- ✓ 8 places de stationnement, avec possibilité d'une 9e.
- ✓ Quartier offrant tous les services à proximité (près du Carrefour Laplante).
- ✓ Moyenne locative d'environ 1 485 \$ pour les logements optimisés et 869 \$ pour les logements non optimisés (3).

PRIX DEMANDÉ :
1 499 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture neuve 2026 avec garantie transférable.

La majorité des fenêtres en façade ainsi que trois portes-patio ont été remplacées.

Mise à jour conforme aux exigences du service incendie

Travaux réalisés sur la façade et les allèges

Réservoirs d'eau chaude remplacés en 2021 (contrat avec HydroSolution – 5 ans)

Nouvelles thermopompes installées dans les logements

Stationnement refait

Calfeutrage des portes et fenêtres effectué

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

6



Nombre de stationnements

9 (Extérieur)

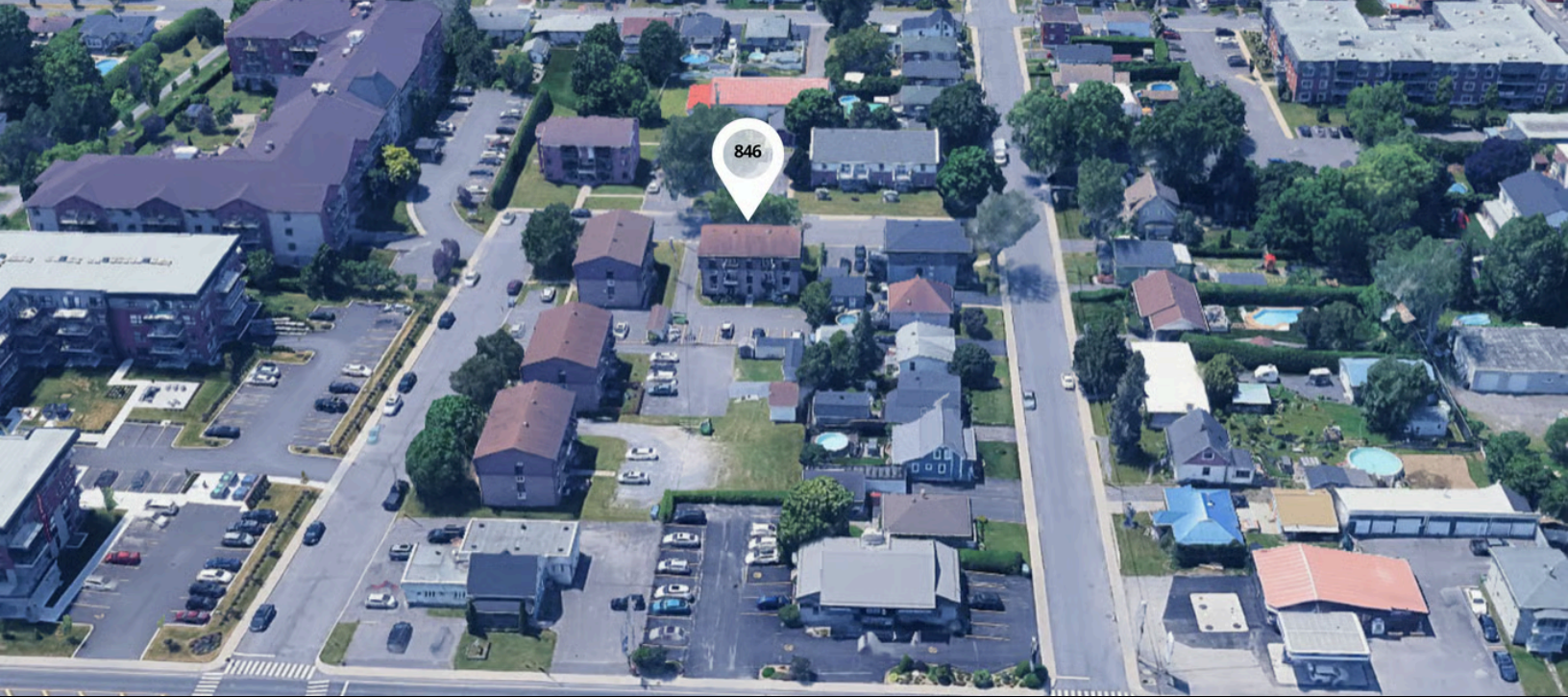
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

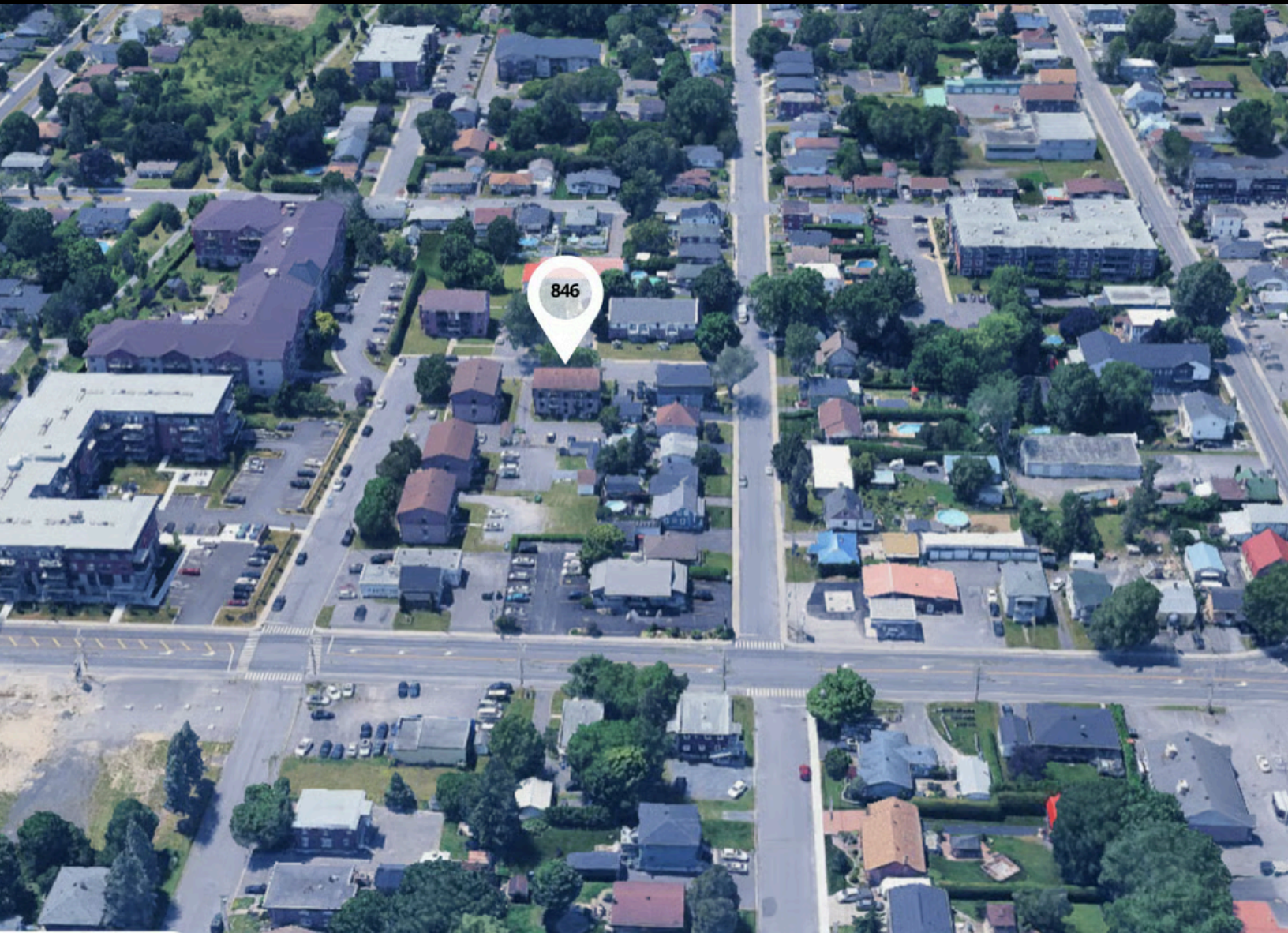


Système de chauffage

Thermopompes



846 Germain-Davignon, Saint-Jean-sur-Richelieu



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 4 041 928

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 808 400 \$

Évaluation municipale du terrain 272 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 535 700 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1986

Caractéristiques

Plomberie Cuivre et PEX 100%, pas de rouille

Condition du toit 2026

Condition des portes 75% changé, bon état

Condition des balcons D'origine (acier, bon état)

Condition des fenêtres 75% changé, bon état

Conditions des cuisines Rénové et standard

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Rénové et standard

Revêtement des planchers Vinyle et céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

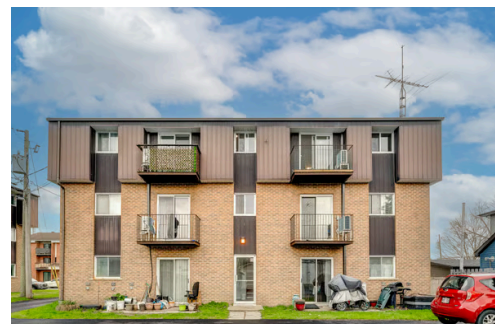
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 9 (Extérieur)

Superficie

Superficie terrain 9318 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre et PEX 100%, pas de rouille

Condition des balcons

D'origine (acier, bon état)

Système de chauffage

Thermopompes

Conditions des cuisines

Rénové et standard

Conditions des salles de bains

Rénové et standard

Condition du toit

2026

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Condition des portes

75% changé, bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

75% changé, bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle et céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	85 524 \$	100 %	1 188 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	85 524 \$		1 188 \$
Vac / M. créances	2 566 \$	3 %	36 \$
RBE	82 958 \$		1 152 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 733 \$	4,5 %	622 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 562 \$	11,5 %	1 594 \$
Taxes Scolaires	Actuel	582 \$	0,7 %	97 \$
Assurances	Actuel	4 956 \$	6 %	826 \$
Électricité	Actuel	621 \$	0,7 %	103 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 012 \$	1,2 %	169 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	707 \$	0,9 %	118 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	5,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe	Actuel	950 \$	1,1 %	158 \$
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	830 \$	1 %	138 \$
Dépenses Totales		28 652 \$	34,5 %	4 775 \$
Revenu Net		54 307 \$		9 051 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	989 234 \$	716 950 \$
TGA de financement	4,67 %	5,68 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	54 307 \$	54 307 \$
Paieement Hypo. Annuel	51 315 \$	45 256 \$
Liquidité après hypo	2 991 \$	9 051 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	509 766 \$	782 050 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,2 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,7 %	3,3 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	8,6 %	7,2 %

CPL
249 800 \$

MRB
17,5

MRN
27,6

TGA
3,6 %



