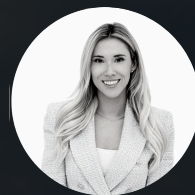


876 - 886 ARSENAULT MONT-BELLEVUE

12 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble en brique de 12 logements, entièrement composé d'unités de type 4 ½ avec espaces de rangement. L'immeuble est entièrement chauffé à l'électricité, avec répartition des frais énergétiques entre le propriétaire et les locataires selon les unités. Certaines améliorations ont été effectuées, dont un logement entièrement rénové ainsi que des travaux de rafraîchissement (planchers et peinture) dans certaines unités. Idéalement situé dans le secteur du Mont-Bellevue, à proximité de l'Université de Sherbrooke et offrant un accès rapide à l'autoroute. Une belle opportunité d'investissement avec un rendement attrayant!

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité de l'autoroute 410 et de l'Université de Sherbrooke.
- ✓ À distance de marche des services offerts sur la rue Dunant et Belvédère.
- ✓ Plusieurs logements sont loués à des locataires bénéficiant d'une subvention OMH.
- ✓ Les revenus reflètent les avis de renouvellements 2026-2027.
- ✓ Certaines images ont été générées à l'aide de l'intelligence artificielle.

PRIX DEMANDÉ :
2 599 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Ajout de thermopompes

Rafratchissement des aires communes en 2025

Réfection complète de l'appartement #1 du 886 Arsenault.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Idéal pour un financement en efficacité énergétique. Voir scénario SCHL.

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

Déneigement: 1 397.00\$ Pelouse: 776.00\$

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

12



Nombre de stationnements

Douzaine d'espaces à l'arrière de l'immeuble

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant



Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes



876 - 886 Arsenault, Mont-Bellevue



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 130 840

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 298 700 \$

Évaluation municipale du terrain 299 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 999 700 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1972

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS, PEX

Condition du toit Membrane élastomère

Condition des portes Certaines changées, certaines en moyen état

Condition des balcons Moyen état

Condition des fenêtres À vérifier

Conditions des cuisines Bon état et moyen état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur En brique

Conditions des salles de bains Bon état et moyen état

Revêtement des planchers Flottant, vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumées

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 48

Nombre d'unités 12 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Propriétaire/Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire/Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Douzaine d'espaces à l'arrière de l'immeuble

Superficie

Superficie terrain 18 000 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui (décembre 2023)

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Certaines changées, certaines en moyen état

Intercom et sonnette

Sonnettes

Condition des fenêtres

À vérifier

Revêtement extérieur

En brique

Revêtement des planchers

Flottant, vinyle

Plomberie

Cuivre, ABS, PEX

Condition des balcons

Moyen état

Système de chauffage

Plinthes électriques, thermopompes

Conditions des cuisines

Bon état et moyen état

Conditions des salles de bains

Bon état et moyen état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	191 760 \$	100 %	1 332 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	191 760 \$		1 332 \$
Vac / M. créances	5 753 \$	3 %	40 \$
RBE	186 007 \$		1 292 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	9 300 \$	5 %	775 \$
Taxes Municipales	Actuel	16 265 \$	8,7 %	1 355 \$
Taxes Scolaires	Actuel	924 \$	0,5 %	77 \$
Assurances	Actuel	7 582 \$	4,1 %	632 \$
Électricité	Actuel	12 485 \$	6,7 %	1 040 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	4 800 \$	2,6 %	400 \$
Entretien	Normalisé	8 400 \$	4,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	2 262 \$	1,2 %	189 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 860 \$	1 %	155 \$
Ordure	Actuel	978 \$	0,5 %	82 \$
Dépenses Totales		64 856 \$	34,9 %	5 405 \$
Revenu Net		121 151 \$		10 096 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	2 159 083 \$	1 459 280 \$
TGA de financement	4,77 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,15 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	121 151 \$	121 151 \$
Paieement Hypo. Annuel	116 947 \$	96 921 \$
Liquidité après hypo	4 203 \$	24 230 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	439 917 \$	1 139 720 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,2 %	5,0 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	18,01 %	9,54 %

CPL
216 600 \$

MRB
13,6

MRN
21,5

TGA
4,7 %





