

9 LANCTOT SAINT-CONSTANT

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jérémy Martel

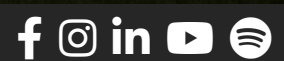
Équipe Laurent Paquin
et Mélissa Jacob
Courtier Immobilier

📞 438-393-3959

✉ jeremy.martel@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble clé en main de 8 grand logements composé de 4x 4 1/2 et 4x 5 1/2 très bien entretenu situé à Saint-Constant. Les logements disposent d'espace de rangement d'une très belle grandeur dans les unités. Plusieurs logements ont été rénovés au fil des années, cuisines, salle de bain et ajout de thermopompes (3). Toiture refaite en membrane TPO et stationnement asphalté récemment. Offrant un excellent potentiel d'optimisation et d'augmentation des revenus à moyen terme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Plusieurs unités rénovées (#1, #5 et #8)
- ✓ Thermopompes installées dans les unités rénovées
- ✓ Toiture membrane TPO (2021)
- ✓ Stationnement asphalté refait (2024)
- ✓ Réservoirs d'eau chaude récents (2025)

PRIX DEMANDÉ :
2 125 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Appartement #1 et #8 : remis à neuf en entier + ajout thermopompe + panneau électrique (2024-2025)

Appartement #5 : remis à neuf + ajout thermopompe (2025)

Restauration des aires communes (2026)

Remplacement des encastrés dans les appartements et dans l'aire commune (2026)

Toiture TPO 5 ans

Remplacement 6 réservoirs d'eau chaude en 2025 - les 2 autres ont 2 ans

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Chauffage majoritairement électrique + thermopompes

Panneau électrique principal remplacé (2018)

Plomberie ABS / Cuivre

Revêtement : brique + aluminium

18 espaces de stationnement asphalté

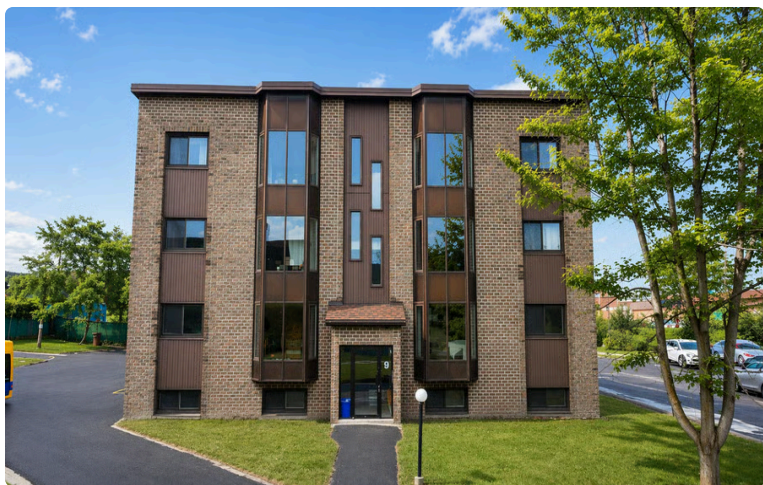
Chaque logement bénéficie d'un espace de rangement de bonne dimension dans le logement

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

18 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (2025)



Système de chauffage

Plinthes électriques / Thermopompe



9 Lanctot, Saint-Constant



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 2 178 123

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 338 300 \$

Évaluation municipale du terrain 401 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 936 400 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 3.5

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1987

Bien entretenu avec excellent potentiel d'optimisation et plusieurs améliorations déjà réalisées.

☰ Caractéristiques

Plomberie Abs / Cuivre

Condition du toit Membrane TPO (2021)

Condition des portes Bon

Condition des balcons Balcons fibre et rampe fer forgé

Condition des fenêtres Environ 10 ans / Coulissantes

Conditions des cuisines Unités #1, #8 et #5 remis à neuf

Panneaux électriques Panneau électrique principal (2018)

Revêtement extérieur Aluminium / Brique

Conditions des salles de bains Unités #1, #8 et #5 remis à neuf

Revêtement des planchers Flottant / Céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 36

Nombre d'unités 8

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur

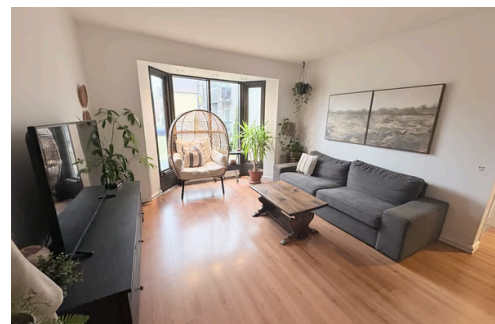
🅑 Stationnement

Type de stationnement Asphalte (2024)

Nombre de stationnements 18 espaces

📏 Superficie

Superficie terrain 13 697 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Membrane TPO (2021)

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (2025)

Panneaux électriques

Panneau électrique principal (2018)

Étude environnementale

Phase 1 à commander

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Bon

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

Environ 10 ans / Coulissantes

Revêtement extérieur

Aluminium / Brique

Revêtement des planchers

Flottant / Céramique

Plomberie

Abs / Cuivre

Condition des balcons

Balcons fibre et rampe fer forgé

Système de chauffage

Plinthes électriques / Thermopompe

Conditions des cuisines

Unités #1, #8 et #5 remis à neuf

Conditions des salles de bains

Unités #1, #8 et #5 remis à neuf

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	119 472 \$	100 %	1 245 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	119 472 \$		1 245 \$
Vac / M. créances	3 584 \$	3 %	37 \$
RBE	115 888 \$		1 207 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 215 \$	4,5 %	652 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 798 \$	11,9 %	1 725 \$
Taxes Scolaires	Actuel	963 \$	0,8 %	120 \$
Assurances	Actuel	4 000 \$	3,5 %	500 \$
Électricité	Actuel	541 \$	0,5 %	68 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 380 \$	1,2 %	173 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	1,7 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	4,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 159 \$	1 %	145 \$
Ordure	Actuel	1 683 \$	1,5 %	210 \$
Dépenses Totales		36 339 \$	31,4 %	4 542 \$
Revenu Net		79 549 \$		9 944 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 492 564 \$	1 626 053 \$
TGA de financement	4,53 %	4,65 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	3,8 %	3,8 %
Amortissement	40 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 100
Revenu net	79 549 \$	79 549 \$
Paielement Hypo. Annuel	75 044 \$	75 206 \$
Liquidité après hypo	4 505 \$	4 344 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	632 436 \$	498 947 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,4 %	3,2 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	13,5 %	16,0 %

CPL
265 600 \$

MRB
17,8

MRN
26,7

TGA
3,7 %

