

95 RENÉ-PHILIPPE LEMOYNE

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉️ justin.picard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Quintuplex détaché situé dans le secteur recherché de LeMoyne, à proximité du REM, du pont Champlain, des transports en commun et de tous les services. L'immeuble a bénéficié de plusieurs améliorations au fil des années, notamment la rénovation de cuisines et salles de bains, des travaux de maçonnerie, l'ajout de compteurs électriques ainsi qu'une conversion partielle du système de chauffage. Opportunité offrant une excellente stabilité locative et un potentiel d'optimisation des revenus à court/moyen terme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Les occupants du 5 ½ d'environ 1 300 pi² ne renouveleront pas leur bail, offrant ainsi une vacance à partir de juillet 2026.
- ✓ Emplacement stratégique dans un secteur en forte valorisation grâce au REM
- ✓ Potentiel d'augmentation des revenus locatifs à court/moyen terme
- ✓ Plusieurs améliorations majeures déjà réalisées
- ✓ Forte demande locative favorisant la stabilité et la relocation des logements

PRIX DEMANDÉ :
1 199 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation de cuisines et salles de bains

Travaux de maçonnerie.

Ajout de compteurs électriques

Conversion partielle du chauffage à l'électricité

Remplacement de revêtements de plancher

Remplacement de la porte d'entrée principale

3 appartements sur 5 ont été rénové (2 x 4.5 et 1 x 5.5)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Occupation selon les baux

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

4

Système d'eau chaude

Plinthes électriques et chauffage central au gaz



Système de chauffage

Conversion partielle à l'électrique,



95 René-Philippe, Lemoyne



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 119 138

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 761 600 \$

Évaluation municipale du terrain 220 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 541 000 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1956

Caractéristiques

Plomberie Standard

Condition du toit Membrane élastomère

Condition des portes Stan

Condition des balcons Bon état, fibre de verre

Condition des fenêtres PVC coulissantes

Conditions des cuisines Bon état partiellement rénové

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état partiellement rénové

Revêtement des planchers Céramique, bois flottant et bois franc

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 21

Nombre d'unités 4 x 4.5 + 1 x 5.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Propriétaire / Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

4 x 4 1/2 (750 pc) et 1 x 5 1/2 (1300 pc) Les contrats de déneigement et de pelouse seront fournis dans le DATA ROOM sur PA acceptée.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4

Superficie

Superficie terrain 4 994 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui (cour arrière)

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Plinthes électriques et chauffage central au gaz

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Stan

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

PVC coulissantes

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique, bois flottant et bois franc

Plomberie

Standard

Condition des balcons

Bon état, fibre de verre

Système de chauffage

Conversion partielle à l'électrique,

Conditions des cuisines

Bon état partiellement rénové

Conditions des salles de bains

Bon état partiellement rénové

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	78 960 \$	100 %	1 316 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	78 960 \$		1 316 \$
Vac / M. créances	2 369 \$	3 %	39 \$
RBE	76 591 \$		1 277 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 447 \$	4,5 %	689 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 403 \$	7,1 %	1 081 \$
Taxes Scolaires	Actuel	549 \$	0,7 %	110 \$
Assurances	Actuel	4 426 \$	5,8 %	885 \$
Électricité	Actuel	305 \$	0,4 %	61 \$
Chauffage	Actuel	3 072 \$	4 %	614 \$
Déneigement	Actuel			
Ascenseur				
Gazon	Actuel	529 \$	0,7 %	106 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	4,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	1 576 \$	2,1 %	315 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	766 \$	1 %	153 \$
Dépenses Totales		24 823 \$	32,4 %	4 965 \$
Revenu Net		51 769 \$		10 354 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	929 318 \$	565 416 \$
TGA de financement	4,74 %	6,87 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,1 %	5,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	51 769 \$	51 769 \$
Paieement Hypo. Annuel	49 971 \$	41 415 \$
Liquidité après hypo	1 797 \$	10 354 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	269 682 \$	633 584 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,4 %	3,4 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	13,28 %	7,15 %

CPL
239 800 \$

MRB
15,2

MRN
23,2

TGA
4,3 %









