À VENDRE

PMML

264 - 268 SAINT-FRANCIS | CHÂTEAUGUAY

80 UNITÉS





Hendrik Lapointe
Équipe Hendrik Lapointe
VP Exécutif | Courtier Immobilier, CPA | Associé PMML
514 714-9008
hendrik.lapointe@pmml.ca



Jennifer Cartagena
Équipe Hendrik Lapointe
VP | Courtier Immobilier, CPA
514-996-1650
jennifer.cartagena@pmml.ca

produit le : 9 novembre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Portfolio immobilier de 80 unités, réparti sur 3 immeubles. Les immeubles ont été construit en 1998. La diversité des logements (3½, 4½, 5½) attire une clientèle locative variée. Composé de 36 x 5.5 + 20 x 4.5 + 24 x 3.5 dont tous les frais énergétiques sont à la charge des locataires. Stationnements extérieurs (100places). Superbe opportunité avec potentiel indéniable. Ce portfolio permet d'allier rendement immédiat et croissance à long terme.

FAITS SAILLANTS

- Immeubles très bien entretenu, plusieurs rénovations au fils du temps.
- Emplacement stratégique : Situé à proximité de Montréal et des principaux axes routiers, notamment l'A-30, les routes 132 et 138, ainsi que les boulevards Saint-Jean-Baptiste, Saint-Francis et Industriel.
- Excellente opportunité d'optimisation et de création de valeurs futurs

PRIX DEMANDÉ :

16 850 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Drain français et imperméabilisation de la fondation,
Réaménagement du terrain pour corriger les pentes, margelles,
Les chauffe-eaux ont été changés en 2025

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Proximité de tous les services (Épiceries, restaurants, centres commerciaux, des parcs, école)

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

Piscine creusée extérieure sur un terrain de plusieurs milliers de pi² (valeur ajoutée actuelle et potentiel à long terme de redéveloppement, à valider avec les autorités municipales).



264 - 268 Saint-Francis, Châteauguay



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	4 277 986, 4 277 987, 4 277 995

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	9 900 300 $
Évaluation municipale du terrain	2 283 600 $
Évaluation municipale du bâtiment	7 616 700 $

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1998

Système Électromécanique

Système d'incendie	Système d'alarme certifié; inspection annuelle faite en dernier : janvier 2026

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre d'unités	36 x 5.5 + 20 x 4.5 + 24 x 3.5
Entrée laveuse/sécheuse	Dans chaque logement
Responsabilité des électroménagers	Locataire
Responsabilité du chauffage	Locataire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire

Espace de rangement extérieur Conteneur à matières recyclables Conteneur à déchets et matières organiques

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	100 places





CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

À vérifier

Plomberie

Pex, abs, cups

Condition du toit

2013 (264-266-268 Saint-Francis)

Condition des portes

Rénovation des portes-patio presque au complet

Condition des balcons

Balcons des demi-sous-sols en ciment

Entente concierge

À vérifier

Intercom et sonnette

Sonnerie et intercom

Système de chauffage

Plinthes électriques

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Condition des fenêtres

Rénovation des fenêtres presque au complet

Conditions des cuisines

Rénovation de quelques cuisines

Panneaux électriques

Disjoncteurs (100 ampères)

Revêtement extérieur

Brique

Conditions des salles de bains

Bon état

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Revêtement des planchers

Flottant, bois et céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	1 007 472 $	100 %	1 049 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**1 007 472 $**		**1 049 $**
Vac / M. créances	30 224 $	3 %	31 $
RBE	**977 248 $**		**1 018 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	48 862 $	5 %	611 $
Taxes Municipales	Actuel	163 999 $	16,8 %	2 050 $
Taxes Scolaires	Actuel	7 220 $	0,7 %	90 $
Assurances	Actuel	26 555 $	2,7 %	332 $
Électricité	Actuel	4 750 $	0,5 %	59 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	32 000 $	3,3 %	400 $
Entretien	Normalisé	56 000 $	5,7 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	9 772 $	1 %	122 $
Dépenses Totales		**349 159 $**	**35,7 %**	**4 364 $**
Revenu Net		**628 089 $**		**7 851 $**

FINANCEMENT

	SCHL APH 100	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	12 512 340 $	11 971 420 $
TGA de financement	4,77 %	4,98 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	3,95 %	4,0 %
Amortissement	50 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 100	SCHL APH 70
Revenu net	628 089 $	628 089 $
Paiement Hypo. Annuel	601 115 $	604 223 $
Liquidité après hypo	26 974 $	23 866 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ		
Mise de fonds	4 337 660 $	4 878 580 $
Rendement sur liquidité	0,6 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	2,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 3,63 %	16,72 %	15,15 %

CPL	MRB	MRN	TGA
210 600 $	16,7	26,8	3,7 %