

8925 - 8965 DU TISSERAND MIRABEL

36 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Isabelle Haché
Courtier Immobilier

📞 514-968-5386

✉ isabelle.hache@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détachés

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Portfolio de 3 immeubles multirésidentiels construits en 2021, totalisant 36 logements locatifs et 72 stationnements. L'ensemble comprend 18 unités de type 3½ et 18 unités de type 4½. Construction récente nécessitant peu d'entretien, offrant une excellente qualité de bâtiment et des revenus locatifs stables. Emplacement recherché près des services et des autoroutes majeurs. Opportunité d'investissement clé en main avec potentiel d'appréciation à long terme!

FAITS SAILLANTS

Trois bâtiments multifamiliaux isolés de 3 étages en copropriété détenus par un seul propriétaire. Chaque immeuble comprend 6 x 3½ et 6 x 4½. Toutes les unités disposent d'une climatisation murale et d'un espace de rangement; ceux des logements 102, 202 et 302 sont accessibles depuis leur balcon privé. Les immeubles sont équipés d'un système d'irrigation et de conteneurs à déchets semi-enfouis.

PRIX DEMANDÉ :
10 235 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Construction 2021

Peinture des lignes de stationnements Automne 2025

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Possibilité d'une vente sous forme d'actions.

Désignés sous le lot commun 6 320 491 et les parties privatives 6 320 492, 6 320 493 et 6 320 487. Contrats en vigueur : entretien de la pelouse (2026 – 2 679\$), système d'irrigation (2026 – 504\$) et alarme centrale (2026-2027 – 1 353\$). Visite sur promesse d'achat acceptée. Vente en portefeuille seulement.



8925 - 8965 du Tisserand, Mirabel



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 6320492 et autres

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	8 354 100 \$
Évaluation municipale du terrain	1 409 700 \$
Évaluation municipale du bâtiment	6 944 400 \$

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Détachés
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	2021

Fondation béton coulé Conteneurs à déchets semi-enfouis (2 paires) pour les 3 immeubles. Les immeubles sont équipés d'un système d'irrigation.

Caractéristiques

Plomberie	PEX / ABS
Condition du toit	2021 - Bardeaux d'asphalte
Condition des portes	2021
Condition des balcons	2021 - Fibre de verre / garde corps en verre
Condition des fenêtres	2021 - Fenêtres à manivelles
Conditions des cuisines	2021 - Comptoir de quartz
Panneaux électriques	Disjoncteurs
Revêtement extérieur	Brique, Pierre, Métal et Vinyl
Conditions des salles de bains	2021 - Bain et douche séparés
Revêtement des planchers	Lattes de vinyle, céramique dans les salles de bains et entrées communes

Système Électromécanique

Système d'incendie Système central d'incendie

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre d'unités	36 au total - 18 x 3.5 et 18 x 4.5
Entrée laveuse/sécheuse	Dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires
Échangeur d'air - Direct Air	Air climatisé mural
Balcon privé	

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	72 espaces + 5 visiteurs



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Oui - Bell & Vidéotron

Condition des portes

2021

Intercom et sonnette

Intercom / appareil dans chaque unité

Condition des fenêtres

2021 - Fenêtres à manivelles

Revêtement extérieur

Brique, Pierre, Métal et Vinyl

Revêtement des planchers

Lattes de vinyle, céramique dans les salles de bains et entrées communes

Plomberie

PEX / ABS

Condition des balcons

2021 - Fibre de verre / garde corps en verre

Système de chauffage

Plinthes électrique

Conditions des cuisines

2021 - Comptoir de quartz

Conditions des salles de bains

2021 - Bain et douche séparés

Condition du toit

2021 - Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant dans chaque unité

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase 1 - Mise à jour requise

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	580 860 \$	100 %	1 345 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	580 860 \$		1 345 \$
Vac / M. créances	17 426 \$	3 %	40 \$
RBE	563 434 \$		1 304 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	28 172 \$	5 %	783 \$
Taxes Municipales	Actuel	45 527 \$	8,1 %	1 265 \$
Taxes Scolaires	Actuel	6 807 \$	1,2 %	189 \$
Assurances	Actuel	13 790 \$	2,4 %	383 \$
Électricité	Actuel	2 212 \$	0,4 %	61 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	8 766 \$	1,6 %	244 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	14 400 \$	2,6 %	400 \$
Entretien	Normalisé	25 200 \$	4,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	5 634 \$	1 %	157 \$
Centrale Alarme				
Dépenses Totales		150 508 \$	26,7 %	4 181 \$
Revenu Net		412 926 \$		11 470 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL
Montant du prêt maximum	7 521 717 \$	6 364 529 \$
TGA de financement	4,67 %	5,51 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.3
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL
Revenu net	412 926 \$	412 926 \$
Paieement Hypo. Annuel	396 265 \$	337 281 \$
Liquidité après hypo	16 660 \$	75 645 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	2 713 283 \$	3 870 471 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	2,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,7 %	3,8 %
Retour total annuel incluant plus-value de 5,69 %	25,13 %	18,82 %

CPL
284 300 \$

MRB
17,6

MRN
24,8

TGA
4 %