

PORTFOLIO 540 - 571 NOTRE-DAME LAVALTRIE

76 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML



514-570-1021



amine.menard@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Ensemble d'immeubles résidentiels récents (2019, 2022 et 2025) totalisant 76 logements, répartis dans des bâtiments détachés de 3 étages en brique et bois. Les unités, principalement de type 3½, 4½ et 5½, répondent efficacement à la demande actuelle du marché locatif.

Chaque logement est muni d'une entrée laveuse/sécheuse, avec cuisines et salles de bain aménagées lors de la construction. Les finis comprennent des planchers flottants et en céramique. Le chauffage est assuré par plinthes électriques avec réservoirs d'eau chaude indépendants; les frais de chauffage, d'eau chaude et d'électroménagers sont à la charge des locataires, optimisant ainsi la structure d'exploitation.

Les immeubles offrent des espaces de stationnement extérieurs et/ou intérieurs (jusqu'à 49 espaces selon l'actif), ainsi que des systèmes d'intercom et d'alarme incendie. Les composantes majeures — toitures, balcons, portes et fenêtres — datent des années de construction, assurant cohérence et durabilité.

Ce portefeuille se distingue par la qualité et la récence de ses actifs, présentant un profil stable et un potentiel d'optimisation des revenus dans un marché locatif soutenu.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Situés dans un secteur résidentiel paisible et en croissance de Lavaltrie, les immeubles bénéficient d'un emplacement stratégique face au boulevard Notre-Dame, un axe majeur offrant un accès direct aux commerces, services essentiels et principaux axes de circulation.
- ✓ Le secteur est recherché pour sa qualité de vie, sa proximité des écoles primaires et secondaires ainsi que son développement résidentiel soutenu. Les propriétés disposent d'importantes aires de stationnement (jusqu'à 49 espaces selon l'immeuble), incluant des espaces extérieurs et intérieurs, ainsi que de stationnements communs à l'arrière. Des espaces de rangement sécurisés au sous-sol sont également offerts aux locataires.
- ✓ Secteur en forte croissance, avec un développement commercial majeur à proximité comprenant l'arrivée de Maxi, Pharmaprix, Super C et Starbucks, renforçant l'attractivité locative.

PRIX DEMANDÉ :

23 350 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Construction 2025 : 570 Notre-Dame (24 unités)

Construction 2022 : 561 / 571 Notre-Dame (8 unités de chaque)

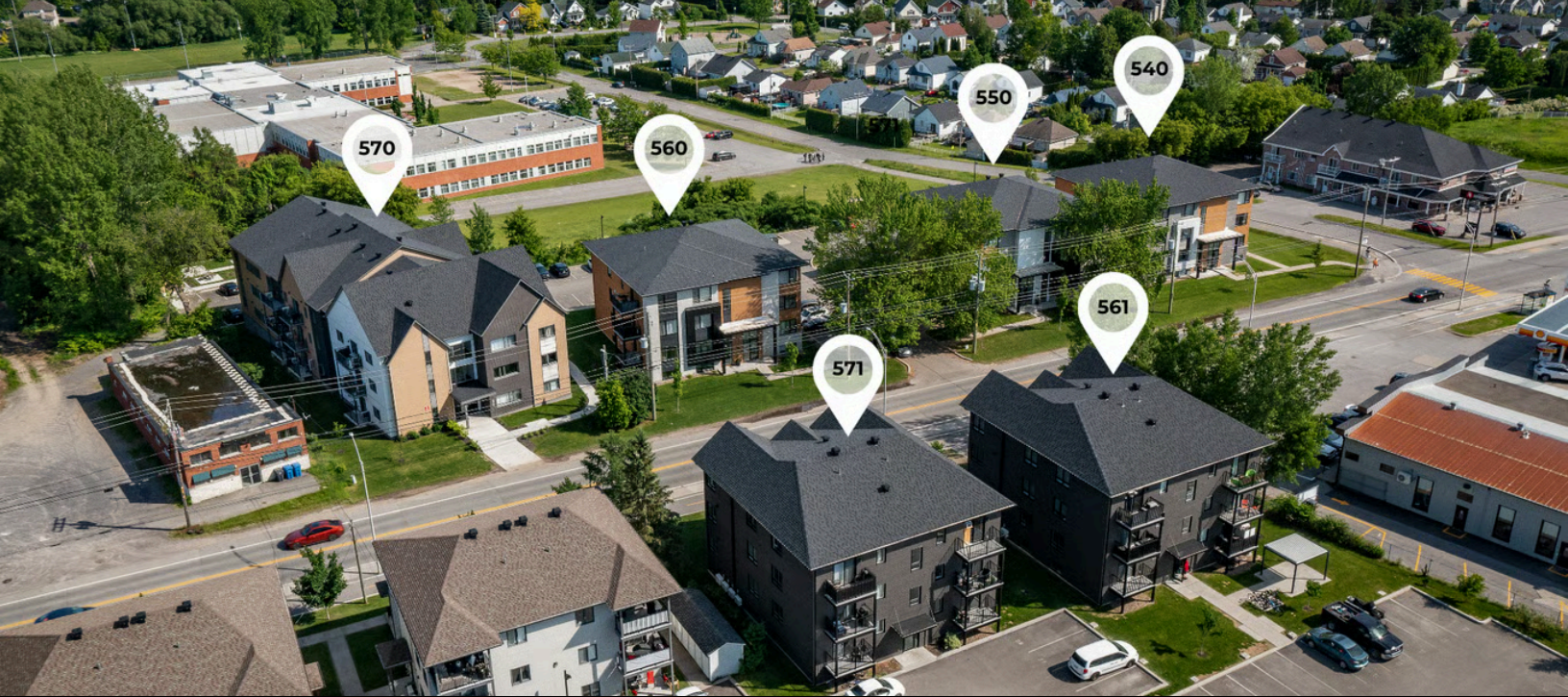
Construction 2019 : 540 / 550 / 560 Notre-Dame (12 unités de chaque)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Des contrats de déneigements ont été accordé au montant de 25397\$, ainsi qu'un contrat d'entretien de la pelouse au montant de 8035 \$. Des informations supplémentaires pourront être fournies par le courtier inscripteur à la suite de l'acceptation d'une offre d'achat.

Les immeubles du 561-571 sont détenu en copropriété.

Immeuble situé au 561-570-571 doivent être vendus avec une assumption des hypothèques existantes.



Portfolio 540 - 571 Notre-Dame, Lavaltrie



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 6 281 770 et autres

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	17 378 600 \$
Évaluation municipale du terrain	2 759 800 \$
Évaluation municipale du bâtiment	14 618 800 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Isolé
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	2019 - 2022 - 2025

☰ Caractéristiques

Plomberie	Plastique / PEX
Condition du toit	Bardeaux d'asphalte (2019-2025)
Condition des portes	Constructions 2019-2025
Condition des balcons	Constructions 2019-2025
Condition des fenêtres	Constructions 2019-2025
Conditions des cuisines	Constructions 2019-2025
Panneaux électriques	Disjoncteurs
Revêtement extérieur	Brique / Fibreciment / Acier
Conditions des salles de bains	Constructions 2019-2025
Revêtement des planchers	Flottant / Céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

🅑 Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	148 espaces



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Plastique / PEX

Condition des balcons

Constructions 2019-2025

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Constructions 2019-2025

Conditions des salles de bains

Constructions 2019-2025

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte (2019-2025)

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Condition des portes

Constructions 2019-2025

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Constructions 2019-2025

Revêtement extérieur

Brique / Fibreciment / Acier

Revêtement des planchers

Flottant / Céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	1 425 408 \$	100 %	1 563 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	1 425 408 \$		1 563 \$
Vac / M. créances	42 762 \$	3 %	47 \$
RBE	1 382 646 \$		1 516 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	67 574 \$	4,9 %	889 \$
Taxes Municipales	Actuel	179 297 \$	13 %	2 359 \$
Taxes Scolaires	Actuel	13 372 \$	1 %	176 \$
Assurances	Actuel	27 567 \$	2 %	363 \$
Électricité	Actuel	13 730 \$	1 %	181 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	25 399 \$	1,8 %	334 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	9 951 \$	0,7 %	131 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	28 000 \$	2 %	368 \$
Entretien	Normalisé	53 200 \$	3,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	3 050 \$	0,2 %	40 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	13 826 \$	1 %	182 \$
Internet	Actuel	14 414 \$	1 %	190 \$
Frais De Copropriété	Actuel	17 690 \$	1,3 %	233 \$
Ordure	Actuel	30 132 \$	2,2 %	396 \$
Central Alarme	Actuel	787 \$	0,1 %	10 \$
Dépenses Totales		497 989 \$	36,0 %	6 552 \$
Revenu Net		884 656 \$		11 640 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	17 636 734 \$	11 097 284 \$
TGA de financement	4,26 %	5,98 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,4 %	4,1 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	884 656 \$	884 656 \$
Paieement Hypo. Annuel	853 811 \$	707 725 \$
Liquidité après hypo	30 845 \$	176 931 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	5 713 266 \$	12 252 716 \$
Rendement sur liquidité	0,5 %	1,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,5 %	3,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	12,65 %	7,39 %

CPL
307 200 \$

MRB
16,4

MRN
26,4

TGA
3,8 %