

17 Lemieux

1,440,000 \$

Granby

5 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	84,960 \$
TOTAL DÉPENSES	21,863 \$
REVENU NET	60,548 \$
MRB	16.95
MRN	23.78
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,189,000 \$

COÛT PAR UNITÉ

288,000 \$TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.20 %**RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**1.66 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**5.03 %**

Faits Saillants

- Superbe 5-plex construit en 2016 à Granby
- Grandes unités style maison de ville sur 3 niveaux
- Fait partie d'un portfolio de 9 immeubles présentement en vente
- Situé sur la rive du Lac Boivin et de la rivière Yamaska
- En pleine nature avec accès direct au réseau cyclable
- Les immeubles font partie de la copropriété horizontale Cité du Lac
- Entrées laveuse/sècheuse et lave-vaisselle dans les logements
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect
- Excellente opportunité d'investissement à ne pas manquer!



17 Lemieux

1,440,000 \$

Granby

5 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	0
2 chambres	4 ½	0
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	5
Total Unités	5	



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	11
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	11

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	4790098
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	2
Année Construction	2016
Superficie Lot	954 m2
Superficie Bât.	0
Four	Locataires
Réfrigérateur	Locataires
Laveuse	Locataires
Sécheuse	Locataires
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les unités
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les unités
Piscine	Aucun
Meublé	Aucun
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

Emplacement

Artère Principale	Autoroute 10
Intersection	Rue Denison E (route 112)
Commerces	Galeries de Granby
Station de Métro	
Autobus	
École	Cégep de Granby
Hôpital	Hôpital de Granby
Attraction	Lac Boivin

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	3 réservoirs loués

État des Lieux

Toiture	2016
Fenêtres	2016
Balcons	Tous les logements sont dotés de grandes galeries à l'arrière
Murs Extérieurs	2016
Électricité	
Plomberie	Entrées laveuse/sécheuse et lave-vaisselle dans tous les logements
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires 3 chauffe-eau remplacés récemment
Ascenseur	Aucun
Garage	11 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Tous les logements avec salle de bain + salle d'eau
Cuisines	
Certificat de Localisation	2024
Rapport Environnemental	Phase 1 (2008) Phase 2 (2009)

Notes

- 17 rue Lemieux [2016, 5 unités, lot: 4790098, quote-part: 3.88%]
- Possibilité d'acquérir avec un ou plusieurs des immeubles voisins (7, 11, 16, 17, 24, 30 Lemieux)

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

17 Lemieux

1,440,000 \$

Granby

5 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	5	100%	1,416 \$	84,960 \$	100%
Total	6.50	5		1,416 \$	84,960 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	0	0		
Total	0	0		

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	5	84,960 \$	100%	16,992 \$	Juillet 2026
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	11	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		84,960 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		2,549 \$	3.0%	510 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		82,411 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		9,248 \$	11.2%	1,850 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		820 \$	1.0%	164 \$	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		0 \$	0.0%	0 \$	
Électricité		0 \$	0.0%	0 \$	
Assurances		2,948 \$	3.6%	590 \$	
Déneigement		1,225 \$	1.5%	245 \$	
Pelouse		518 \$	0.6%	104 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
Location - Réservoirs Eau Chaude		612 \$	0.7%	122 \$	Hydro-Solution
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Frais de Condo		615 \$	0.8%	123 \$	
Réparations & Maintenance		1,300 \$	1.6%	260 \$	SCHL normalisé (excluant contrats)
Réserve - Électroménagers		0 \$	0.0%	0 \$	Aucun électros
Superintendant - Concierge		1,075 \$	1.3%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		3,502 \$	4.3%	701 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		21,863 \$	26.5%	4,373 \$	
REVENU NET		60,548 \$	73.5%		

17 Lemieux

1,440,000 \$

Granby

5 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
PRIX DEMANDÉ	1,440,000 \$		1,440,000 \$		1,440,000 \$
MONTANT DU PRÊT	1,100,000 \$	76.4 %	935,000 \$	64.9 %	0.0 %
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	4.00 %		4.00 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	4,575 \$		3,889 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	340,000 \$	23.6 %	505,000 \$	35.1 %	1,440,000 \$ 100.0 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	60,548 \$	60,548 \$	60,548 \$
Coût Annuel de la Dette	54,898 \$	46,663 \$	0 \$
Liquidités	5,650 \$	13,885 \$	60,548 \$
Retour sur Liquidités	1.66 %	2.74 %	4.20 %
Retour sur Investissement	5.03 %	4.67 %	4.20 %
M.R.B.	16.95	16.95	16.95
M.R.N.	23.78	23.78	23.78
Coût par Unité	288,000 \$	288,000 \$	288,000 \$
TGA	4.20 %	4.20 %	4.20 %

COÛT PAR UNITÉ

288,000 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

1.66 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

5.03 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.20 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

17 Lemieux

Granby

5 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	1-2	17	01	6.5	1,340 \$	1,800 \$	460 \$	1 salle de bain + 1 salle d'eau
2	1-2	17	02	6.5	1,400 \$	1,700 \$	300 \$	1 salle de bain + 1 salle d'eau
3	1-2	17	03	6.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	1 salle de bain + 1 salle d'eau Vacant Estimé
4	1-2	17	04	6.5	1,295 \$	1,700 \$	405 \$	1 salle de bain + 1 salle d'eau
5	1-2	17	05	6.5	1,345 \$	1,800 \$	455 \$	1 salle de bain + 1 salle d'eau
6	P	17	Parking (11)	Parking	0 \$	0 \$	0 \$	Inclus dans les baux

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	5 Unités	7,080 \$	84,960 \$	8,700 \$	104,400 \$	1,620 \$	19,440 \$	6.50
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
GRAND TOTAL		7,080 \$	84,960 \$	8,700 \$	104,400 \$	1,620 \$	19,440 \$	

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

17 Lemieux

Granby

5 unités

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Studio	1 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	5	1,416 \$	1,295 \$	1,700 \$	7,080 \$	84,960 \$	1,740 \$	8,700 \$	104,400 \$	324 \$	1,620 \$	19,440 \$		
TOTAL	6.50	5	1,416 \$			7,080 \$	84,960 \$	1,740 \$	8,700 \$	104,400 \$	324 \$	1,620 \$	19,440 \$		

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$		

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
17	5	1,416 \$	7,080 \$	84,960 \$
Total	5	1,416 \$	7,080 \$	84,960 \$

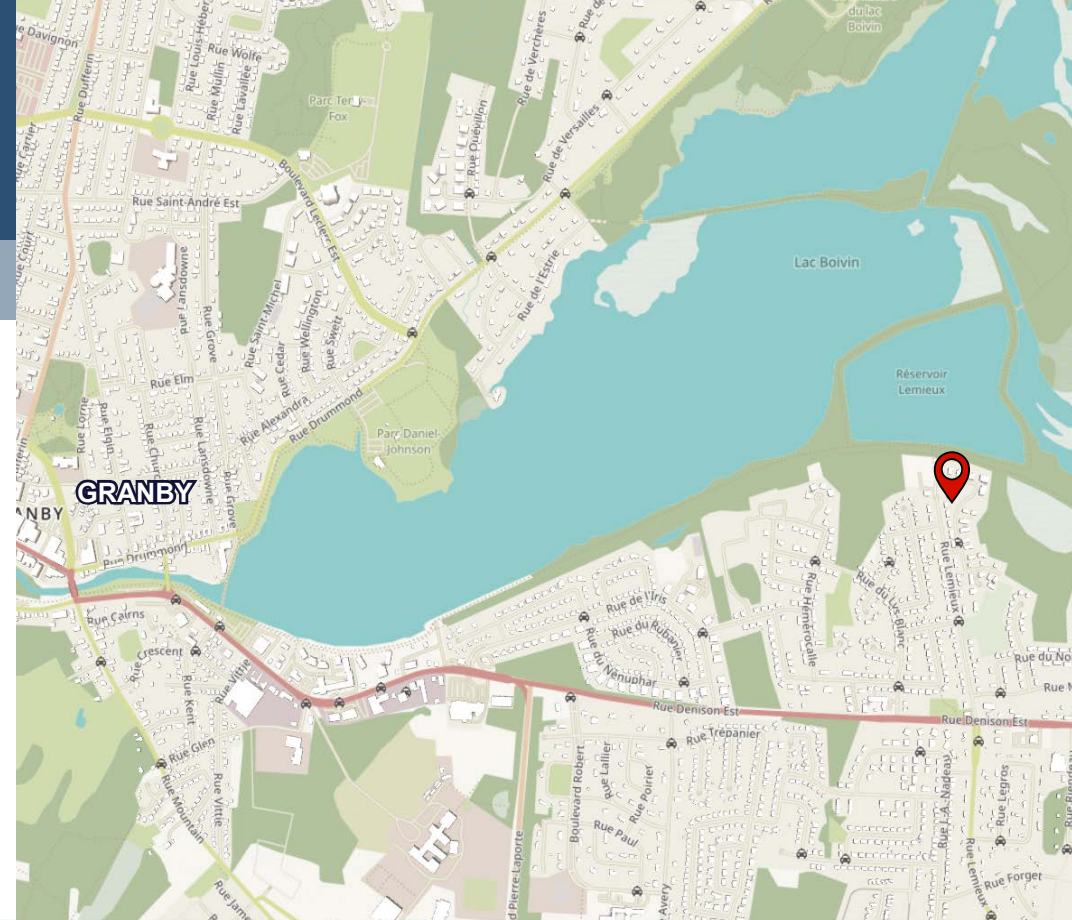
STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1-2	5	1,416 \$	7,080 \$	84,960 \$
TOTAL	5	1,416 \$	7,080 \$	84,960 \$

L'EMPLACEMENT

GRANBY

Granby est une charmante ville connue pour sa communauté dynamique et ses paysages pittoresques. Située dans la région de la Montérégie, elle offre un parfait mélange de commodités urbaines et de beauté naturelle. La ville abrite le renommé Zoo de Granby, qui attire des visiteurs de partout. Le centre-ville de Granby propose une variété de boutiques, de restaurants et de lieux culturels, créant une atmosphère animée. Les amateurs de plein air peuvent explorer de nombreux parcs, pistes cyclables et le pittoresque Lac Boivin.

Granby accueille également divers festivals et événements tout au long de l'année, renforçant un fort esprit communautaire. Avec d'excellentes écoles et des installations de santé de qualité, c'est un endroit idéal pour les familles. L'esprit accueillant de Granby et ses attractions variées en font un lieu agréable à vivre et à visiter.



FAITS SAILLANTS



Distance de Montréal
1 heure en voiture (85 km)



Population Totale
90,833



Âge Médian
47



Revenu Moyen des Ménages
\$88,400

IMMEUBLE 5

17 RUE LEMIEUX

Adresse 17 rue LEMIEUX #1 À #5, GRANBY, QC, J2H 0Z1

Description Légale
Cadastre du Québec Parties privatives: Lots # 4 790 098 et 4 790 099

Quote-Part de Copropriété 3.88 %

Superficie Lot ± 10 270 pi² (*partie privative*)

Année de Construction 2016

Stationnements Extérieur : 11 espaces

Superficie Moyenne des Unités ± 1 340 pi² (*plus sous-sol*)

Détail des Unités 6 ½ 5 *sur 2 étages + sous-sol, style maison de ville*

TOTAL 5



Lemieux 17 - 01



Lemieux 17 - 02



Lemieux 17 - 03



Lemieux 17 - 04



Lemieux 17 - 05



Lemieux 17 - 06



Lemieux 17 - 07



Lemieux 17 - 08



Lemieux 17 - 09



DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

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

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées par le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIERS EXCLUSIFS

Les services de IMMEUBLES GLORIA et YESARRAZIN (collectivement l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



IMMEUBLES
GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA
Courtier immobilier commercial
Agrégé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

Gabriel Duault
Courtier immobilier résidentiel et commercial
514.606.2364
gduault@gmail.com