

24 Lemieux

725,000 \$

Granby

3 unités



Résidentiel



## Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	33,840 \$
TOTAL DÉPENSES	12,074 \$
REVENU NET	20,751 \$
MRB	21.42
MRN	34.94
ÉVALUATION MUNICIPALE	578,000 \$

COÛT PAR UNITÉ

241,667 \$

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

2.86 %

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

0.54 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

1.67 %

## Faits Saillants

- Superbe 3-plex construit en 2012 à Granby
- Fait partie d'un portfolio de 6 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

- Excellente opportunité d'investissement à ne pas manquer!



24 Lemieux

725,000 \$

Granby

3 unités



## Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	0
2 chambres	4 ½	3
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
<b>Total Unités</b>	<b>3</b>	



## Commercial

Commercial

**Total Unités**

## Stationnement

Stationnement	6
Garage	0
Entreposage	0

**Total Espaces** 6

## Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	4708191
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	2 1/2
Année Construction	2012
Superficie Lot	389 m2
Superficie Bât.	
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	2012
Fenêtres	2012
Balcons	Tous les logements sont dotés de grandes galeries à l'arrière
Murs Extérieurs	2012
Électricité	2012
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	6 stationnements extérieurs
Salles de Bain	
Cuisines	
Certificat de Localisation	2024
Rapport Environnemental	Phase 1 (2008)   Phase 2 (2009)

## Notes

- 24 rue Lemieux [2012, 3 unités, lot: 4708191, quote-part: 1.46%]
- 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. \*\*\*

24 Lemieux

725,000 \$

Granby

3 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	3	100%	940 \$	33,840 \$	100%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>4.50</b>	<b>3</b>		<b>940 \$</b>	<b>33,840 \$</b>	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial				
<b>Total</b>				

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	33,840 \$	100%	11,280 \$	Juillet 2026
Revenus - Commercial	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre	0 \$	0%	0 \$	
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>	<b>33,840 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel	1,015 \$	3.0%	338 \$	Normalisé
Inoccupation - Commercial	0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement	0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>	<b>32,825 \$</b>			
<b>DÉPENSES</b>				
Taxes - Municipale	4,792 \$	14.6%	1,597 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires	366 \$	1.1%	122 \$	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	1,862 \$	5.7%	621 \$	
Déneigement	735 \$	2.2%	245 \$	
Pelouse	518 \$	1.6%	173 \$	
Ascenseur	0 \$	0.0%	0 \$	
Location - Réservoirs Eau Chaude	612 \$	1.9%	204 \$	Hydro-Solution
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Frais de Condo	369 \$	1.1%	123 \$	
Réparations & Maintenance	780 \$	2.4%	260 \$	Normalisé (excluant contrats)
Réserve - Électroménagers	0 \$	0.0%	0 \$	Aucun
Superintendant - Concierge	645 \$	2.0%	215 \$	Normalisé
Administration	1,395 \$	4.3%	465 \$	Normalisé
Autre Dépense	0 \$	0.0%	0 \$	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>12,074 \$</b>	<b>36.8%</b>	<b>4,025 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>	<b>20,751 \$</b>	<b>63.2%</b>		

## 24 Lemieux

Granby

3 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	SS	24	01	4.5	825 \$	1,100 \$	275 \$	
2	1	24	02	4.5	1,145 \$	1,200 \$	55 \$	
3	2	24	03	4.5	850 \$	1,300 \$	450 \$	
4	P	24	Parking (6)	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	3 Unités	2,820 \$	33,840 \$	3,600 \$	43,200 \$	780 \$	9,360 \$	4.50
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>2,820 \$</b>	<b>33,840 \$</b>	<b>3,600 \$</b>	<b>43,200 \$</b>	<b>780 \$</b>	<b>9,360 \$</b>	

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 24 Lemieux

Granby

3 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	3	940 \$	825 \$	1,145 \$	2,820 \$	33,840 \$	1,200 \$	3,600 \$	43,200 \$	260 \$	780 \$	9,360 \$		
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.50</b>	<b>3</b>	<b>940 \$</b>			<b>2,820 \$</b>	<b>33,840 \$</b>	<b>1,200 \$</b>	<b>3,600 \$</b>	<b>43,200 \$</b>	<b>260 \$</b>	<b>780 \$</b>	<b>9,360 \$</b>		

#### 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:	S:				0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>						<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>		

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
24	3	940 \$	2,820 \$	33,840 \$
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>940 \$</b>	<b>2,820 \$</b>	<b>33,840 \$</b>

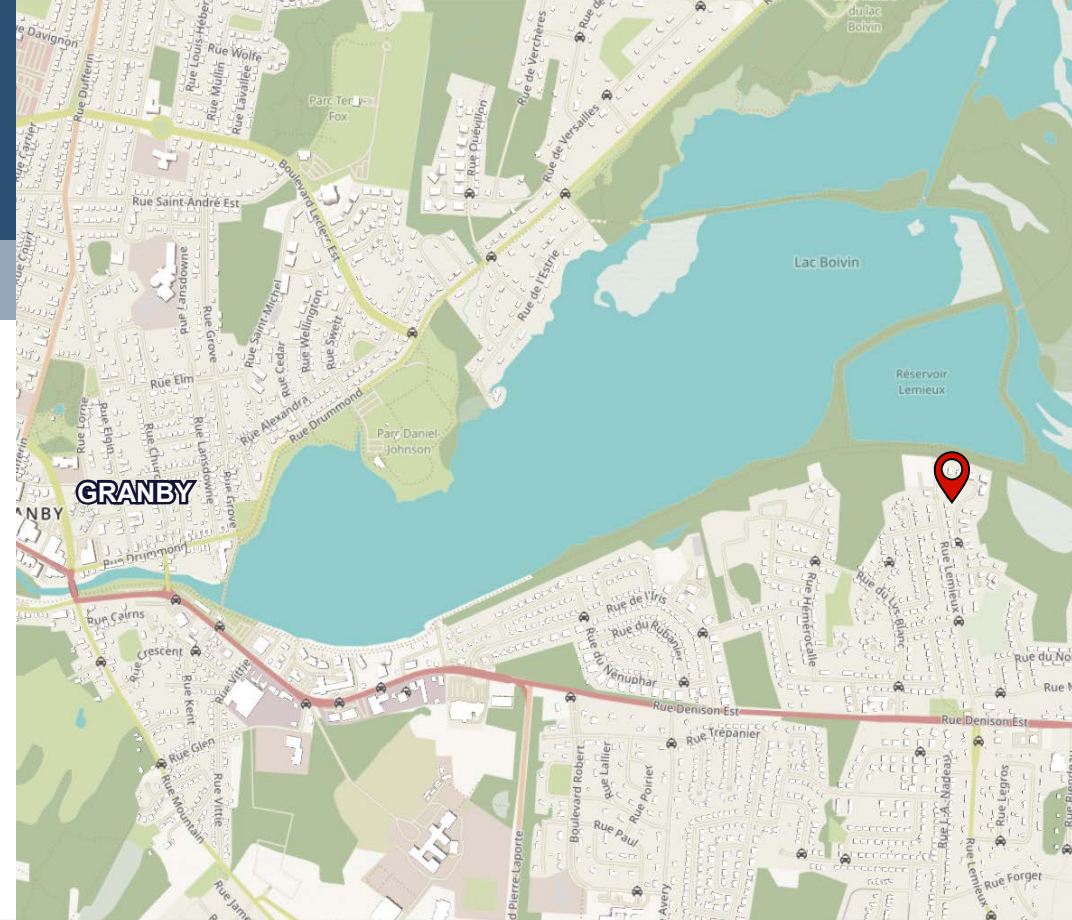
STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	1	1,145 \$	1,145 \$	13,740 \$
2	1	850 \$	850 \$	10,200 \$
SS	1	825 \$	825 \$	9,900 \$
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>940 \$</b>	<b>2,820 \$</b>	<b>33,840 \$</b>

# 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 6

## 24 RUE LEMIEUX

**Adresse** 24 rue LEMIEUX #1 À #3, GRANBY, QC, J2H 0Z1

**Description Légale**  
Cadastre du Québec Partie privée: Lot # 4 708 191

**Quote-Part de Copropriété** 1.46 %

**Superficie Lot** ± 4 183 pi<sup>2</sup> (*partie privée*)

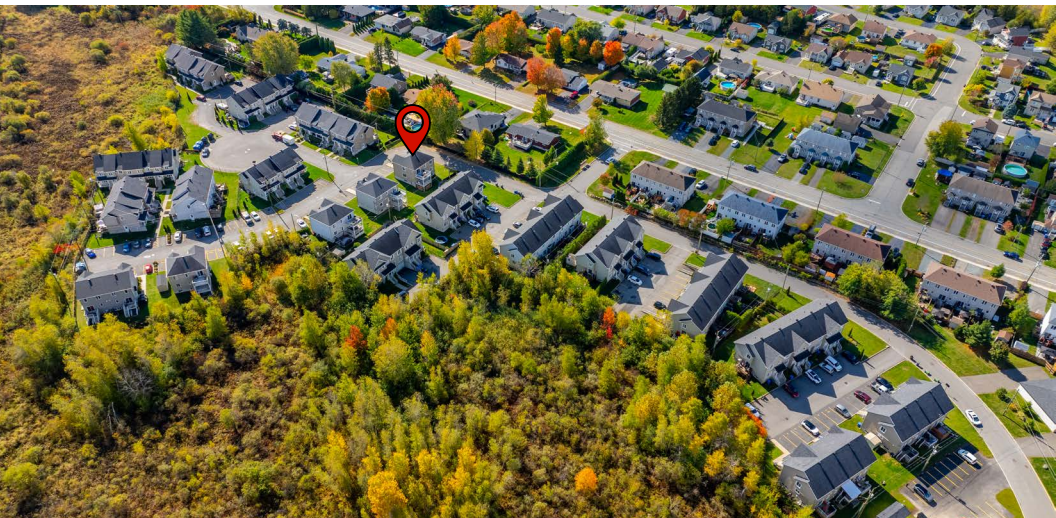
**Année de Construction** 2012

**Stationnements** Extérieur : 6 espaces

**Superficie Moyenne des Unités** ± 1 040 pi<sup>2</sup>

**Détail des Unités** 4 ½ 3 *un logement par étage*

**TOTAL** 3



Lemieux 24 - 01



Lemieux 24 - 02



Lemieux 24 - 03



Lemieux 24 - 04



Lemieux 24 - 05



Lemieux 24 - 06



Lemieux 24 - 07



Lemieux 24 - 08



# 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