

959-967 Fédéral

700,000 \$

Sherbrooke

5 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	61,800 \$
TOTAL DÉPENSES	22,869 \$
REVENU NET	37,077 \$
MRB	11.33
MRN	18.88
ÉVALUATION MUNICIPALE	539,200 \$

COÛT PAR UNITÉ

140,000 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

5.29 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

4.92 %

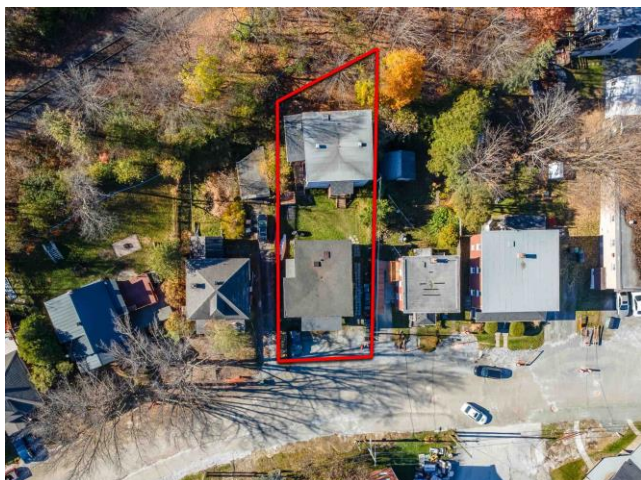
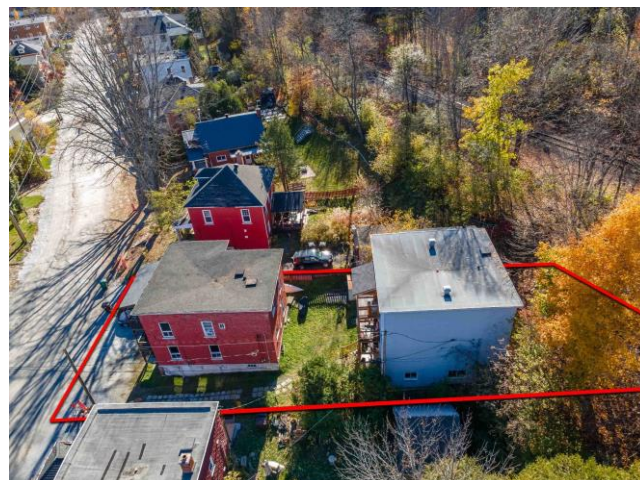
RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

10.15 %

Faits Saillants

- Ensemble de 5 logements : un duplex et un triplex sur le même terrain
- Secteur Les Nations, près des services, de l'UdeS et de Bishop's
- Terrain de 710 m2 avec 5 espaces de stationnement extérieurs
- Trois logements rénovés depuis 2022, dont deux au complet en 2025
- Cuisines et salles de bain refaites aux #961 et #963 (2025)
- Entrées laveuse-sécheuse et lave-vaisselle dans les logements

- Possibilité de financement SCHL APH Select avantageux
- Excellente opportunité d'investissement avec faible mise de fonds



959-967 Fédéral

700,000 \$

Sherbrooke

5 unités



Résidentiel

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



Commercial

Commercial

Total Unités

Stationnement

Stationnement	5
Garage	0
Entreposage	0

Total Espaces **5**

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1028631
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1955
Superficie Lot	710 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sècheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements
Piscine	Aucun
Meublé	
Air Climatisé	
Sous-Sol	
Foyer	Aucun
Intercom	

Emplacement

Artère Principale	Route 216
Intersection	
Commerces	Carrefour Belvédère
Station de Métro	
Autobus	
École	UdeS, Bishop
Hôpital	Hôtel-Dieu
Attraction	

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires & Proprio

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires & Proprio
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère
Fenêtres	
Balcons	Balcons avant du triplex (2023)
Murs Extérieurs	
Électricité	Électricité à la charge du propriétaire pour #959 et #967 Panneau du #959 remplacé en 2024
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge du propriétaire pour #959 et #967
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge du propriétaire pour #959 et #967
Ascenseur	Aucun
Garage	5 stationnements extérieurs
Salles de Bain	#961 et #963 complètement rénovés en 2025 #967 rénové en 2022
Cuisines	#961 et #963 complètement rénovés en 2025 #967 rénové en 2022
Certificat de Localisation	2021-10-25
Rapport Environnemental	

Notes

- Zonage: Zone H1093
- Internet fourni dans 4 logements. Système wifi installé en juin 2022

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

959-967 Fédéral

700,000 \$

Sherbrooke

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	1	20%	1,080 \$	12,960 \$	21%
2 chambres	4 ½	2	40%	1,085 \$	26,040 \$	42%
3 chambres	5 ½	1	20%	950 \$	11,400 \$	18%
4 chambres +	6 ½+	1	20%	950 \$	11,400 \$	18%
Total	4.90	5	1,030 \$	61,800 \$		

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

REVENU

VENU		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	5	61,800 \$	100%	12,360 \$	
Revenus - Commercial		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	5	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		61,800 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		1,854 \$	3.0%	371 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		59,946 \$			

DÉPENSES

Taxes - Municipale	6,301 \$	10.5%	1,260 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires	342 \$	0.6%	68 \$	2026-2027 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	5,011 \$	8.4%	1,002 \$	#959 et #967
Assurances	1,759 \$	2.9%	352 \$	
Déneigement / Pelouse	0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Internet	869 \$	1.5%	174 \$	Wifi fourni à 4 unités
Téléphone / Intercom	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance	3,500 \$	5.8%	700 \$	SCHL normalisé
Autres Coûts	599 \$	1.0%	120 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge	1,250 \$	2.1%	250 \$	SCHL normalisé
Administration	2,698 \$	4.5%	540 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers	540 \$	0.9%	108 \$	9 électroménagers fournis
TOTAL DÉPENSES	22,869 \$	38.2%	4,574 \$	
REVENU NET	37,077 \$	61.9%		

959-967 Fédéral

700,000 \$

Sherbrooke

5 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
PRIX DEMANDÉ	700,000 \$		700,000 \$		700,000 \$
MONTANT DU PRÊT	595,000 \$	85.0 %	530,000 \$	75.7 %	
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	4.50 %		4.50 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Païement Mensuel	2,659 \$		2,369 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.16		1.30		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	105,000 \$	15.0 %	170,000 \$	24.3 %	700,000 \$ 100.0 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	37,077 \$	37,077 \$	37,077 \$
Coût Annuel de la Dette	31,908 \$	28,422 \$	0 \$
Liquidités	5,169 \$	8,655 \$	37,077 \$
Retour sur Liquidités	4.92 %	5.09 %	5.29 %
Retour sur Investissement	10.15 %	7.96 %	5.29 %
M.R.B.	11.33	11.33	11.33
M.R.N.	18.88	18.88	18.88
Coût par Unité	140,000 \$	140,000 \$	140,000 \$
TGA	5.29 %	5.29 %	5.29 %

COÛT PAR UNITÉ

140,000 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

4.92 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

10.15 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

5.29 %

Notes

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

959-967 Fédéral

Sherbrooke

5 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	1	959	959	3.5	1,080 \$	1,100 \$	20 \$	Inclus: Électricité, chauffage, eau chaude, wifi
2	2	959	961	4.5	1,250 \$	1,250 \$	0 \$	Inclus: Wifi
3	3	959	963	4.5	920 \$	1,250 \$	330 \$	Inclus: Wifi
4	1	965	965	6.5	950 \$	1,500 \$	550 \$	RDC + SS
5	2	965	967	5.5	950 \$	1,400 \$	450 \$	Inclus: Électricité, chauffage, eau chaude, wifi
6	P	965	Parking (5)	Parking	0 \$	250 \$	250 \$	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	5,150 \$	61,800 \$	6,500 \$	78,000 \$	1,350 \$	16,200 \$	4.90
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	250 \$	3,000 \$	250 \$	3,000 \$	
GRAND TOTAL		5,150 \$	61,800 \$	6,750 \$	81,000 \$	1,600 \$	19,200 \$	

959-967 Fédéral

Sherbrooke

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 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	1	1,080 \$	1,080 \$	1,080 \$	1,080 \$	12,960 \$	1,100 \$	1,100 \$	13,200 \$	20 \$	20 \$	240 \$
2 chambres	4 ½	2	1,085 \$	920 \$	1,250 \$	2,170 \$	26,040 \$	1,250 \$	2,500 \$	30,000 \$	165 \$	330 \$	3,960 \$
3 chambres	5 ½	1	950 \$	950 \$	950 \$	950 \$	11,400 \$	1,400 \$	1,400 \$	16,800 \$	450 \$	450 \$	5,400 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	950 \$	950 \$	950 \$	950 \$	11,400 \$	1,500 \$	1,500 \$	18,000 \$	550 \$	550 \$	6,600 \$
TOTAL	4.90	5	1,030 \$			5,150 \$	61,800 \$	1,300 \$	6,500 \$	78,000 \$	270 \$	1,350 \$	16,200 \$

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 \$
Stationnement		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	250 \$	250 \$	3,000 \$	250 \$	250 \$	3,000 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L:	S:				0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$		250 \$	3,000 \$		250 \$	3,000 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
959	3	1,083 \$	3,250 \$	39,000 \$
965	2	950 \$	1,900 \$	22,800 \$
Total	5	1,030 \$	5,150 \$	61,800 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	2	1,015 \$	2,030 \$	24,360 \$
2	2	1,100 \$	2,200 \$	26,400 \$
3	1	920 \$	920 \$	11,040 \$
TOTAL	5	1,030 \$	5,150 \$	61,800 \$

959-967 FÉDÉRAL



rue du Fédéral

ÉVALUATION MUNICIPALE

959-967 FÉDÉRAL

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse(s)	959 - 967 Rue du FEDERAL
Arrondissement	REB04
Cadastre(s) et numéro(s) de lot	1028631
Matricule	9628-28-4586-0-000-0000
Utilisation prédominante	LOGEMENT
Numéro d'unité de voisinage	422A
Numero de Dossier	86639

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

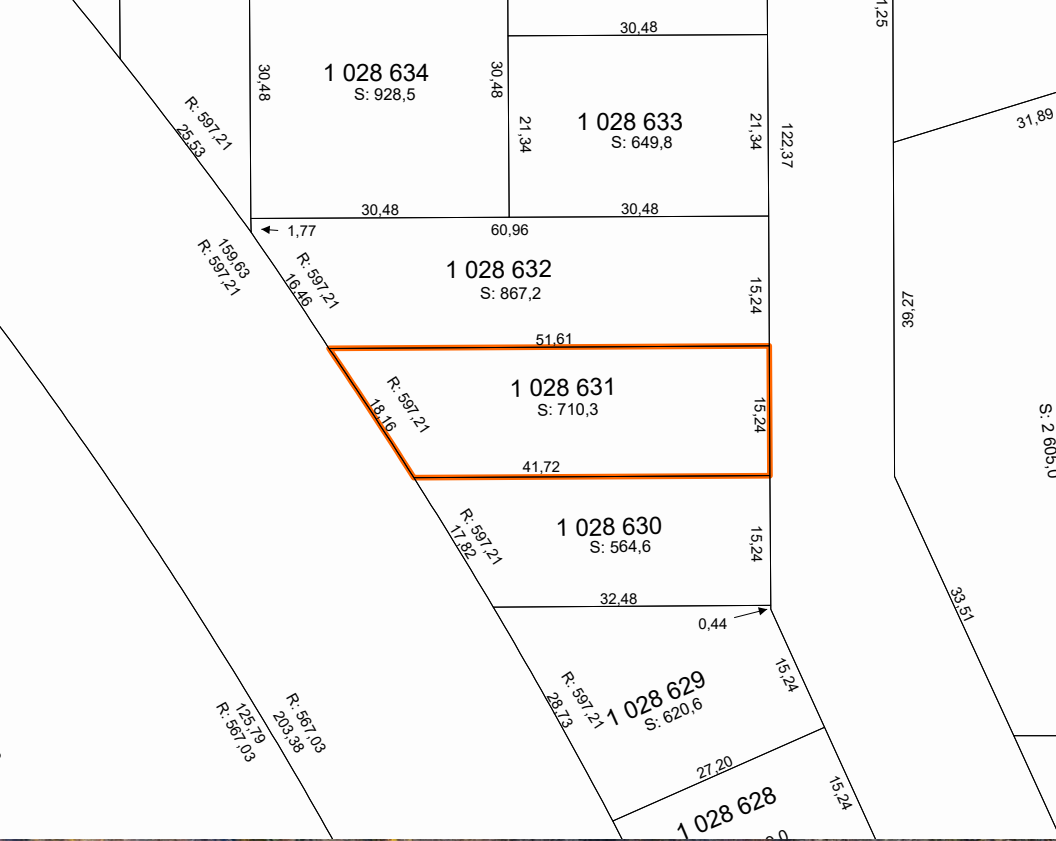
Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale	15.24 m	Nombre d'étages	2
Superficie	710.3 m²	Année de construction	1955
Zonage agricole	Non zoné	Aire d'étages	
		Genre de construction	
		Lien physique	
		Nombre de logements	5
		Nombre de locaux non résidentiels	
		Nombre de chambres locatives	

4.Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence du marché	2023-07-01
Valeur du terrain	131000 \$
Valeur du bâtiment	408200 \$
Valeur de l'immeuble	539200 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur	297000 \$

5. Répartitions fiscales

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation	Résiduelle
Valeur imposable de l'immeuble	539200 \$
Valeur non imposable de l'immeuble	



01



02



03



04



05



06 - 965-967



07 - 959-963



08 - 959-963



09 - 959-963



963 - 01



963 - 02



967 - 01



967 - 02



967 - 03



967 - 04



967 - 05



967 - 06



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
Agréé 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