

## CONDO COMMERCIAL À VENDRE OU À LOUER

135-D 25ieme Avenue, St-Eustache Qc. J7P-5N2



Présenté par :

James El-Mashtoub  
Courtier Immobilier Agréé  
Division commerciale  
514.952.1111  
[mj@prodev.ca](mailto:mj@prodev.ca)

Robert Ghetti  
Courtier Immobilier Agréé  
Division commerciale  
514.944.9147  
[rg@prodev.ca](mailto:rg@prodev.ca)

## **TABLE DES MATIÈRES**

### SECTION 1 : SURVOL DE LA PROPRIÉTÉ

- 1.1 SOMMAIRE EXÉCUTIF
- 1.2 PHOTOGRAPHIES DE LA PROPRIÉTÉ
- 1.3 PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES
- 1.4 CARTE DE LOCALISATION
- 1.5 CERTIFICAT DE LOCALISATION

### SECTION 2 : ANALYSES FINANCIERS

- 2.1 LES AVANTAGES D'ACHETER VS LOUER

### SECTION 3 : PRIX DEMANDÉ

## SECTION 1 : SURVOL DE LA PROPRIÉTÉ

### 1.1 SOMMAIRE EXÉCUTIF

Vendeur :	Place 25 Inc.
Description de la propriété :	Condos commerciaux pour détails, services ou bureaux. Emplacement idéal avec beaucoup de visibilité, excellent pour propriétaires occupants ou investisseurs.
Localisation :	Localisée a la sortie 25ieme Avenue sur l'autoroute 640 Ouest. Situe au cœur de St-Eustache, l'immeuble est entouré avec plusieurs commerces et restaurants, secteur de choix pour un investir ou pour démarrer une entreprise.
Description légale :	Lot # 2523807 Cadastre du Québec
Superficie locative :	Local : 5 397 PC
Superficie du terrain :	58 093 PC (Total avec commun)
Local :	1

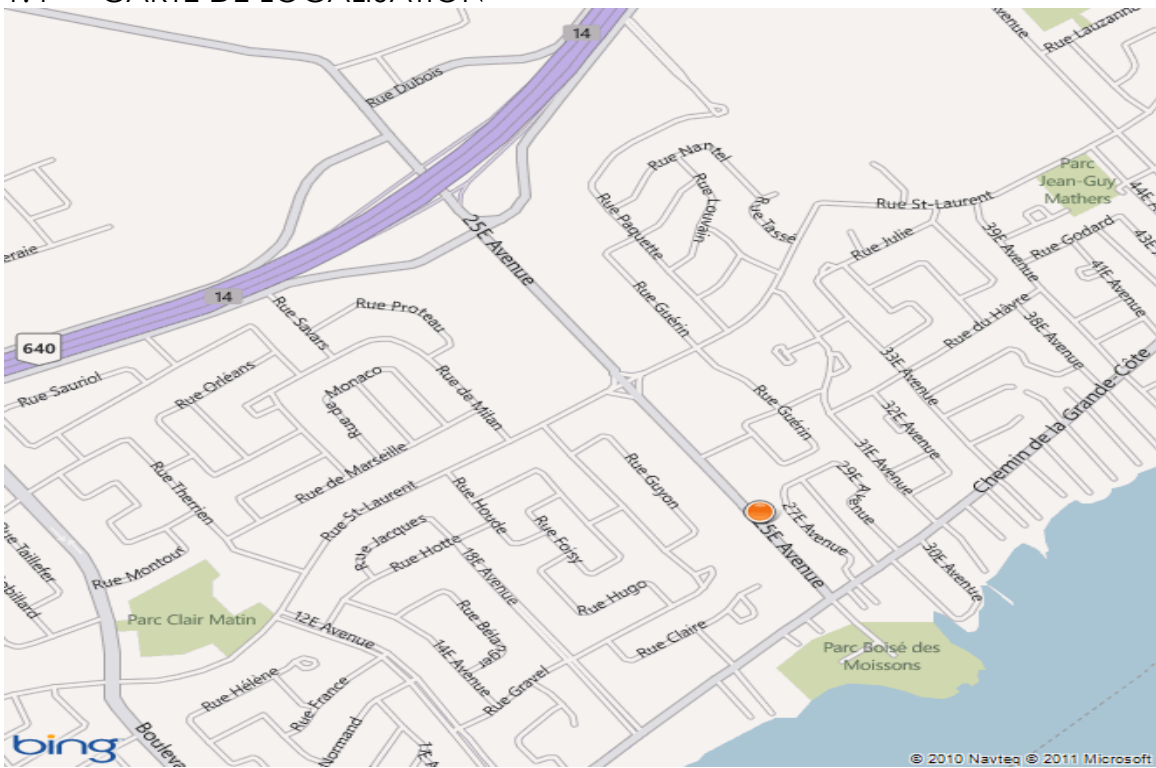
## 1.2 PHOTOGRAPHIES DE LA PROPRIÉTÉ



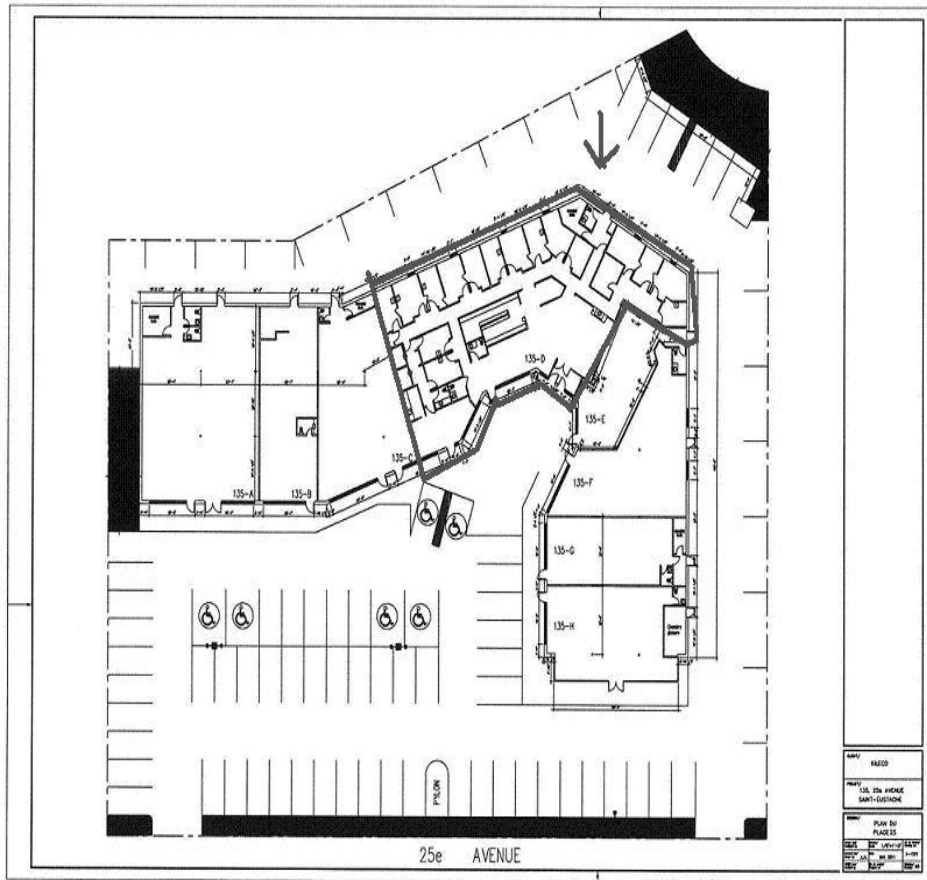
### 1.3 PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



### 1.4 CARTE DE LOCALISATION



1.5 PLAN



## SECTION 2 : ANALYSE FINANCIÈRE

### 2.1 LES AVANTAGES D'ACHETER VS LOUER

#### 2.1.1 FRAIS MENSUELS INFÉRIEURS

Habituellement, vos frais totaux d'accession à la propriété sont inférieurs à vos frais de location. En effet, en achetant votre propre espace, vous pouvez fixer votre paiement mensuel/annuel (avec un prêt à taux fixe) et éliminer l'intermédiaire (votre locateur), qui ajoute une marge de profit en plus des frais d'accession à la propriété. Profitez des taux d'intérêts peu élevés et des prêts favorables pour acheter une nouvelle unité et garder votre paiement mensuel inférieur à un loyer qui augmentera annuellement d'approximativement 3 à 5%.

#### 2.1.2 RÉDUISEZ VOS FRAIS D'AVANTAGE

En plus de réduire vos frais avec des loyers annuels fixes, un propriétaire immobilier est tenu de recouvrer des taxes sur les ventes sur tous loyers et dépenses de base soit: l'entretien des aires communes, impôts fonciers et l'assurance du recours des locataires. En tant que propriétaire, vous ne payez aucune taxe de vente sur l'hypothèque ou les indemnités et dépenses.

#### 2.1.3 PARTICIPATION AU CAPITAL SOCIAL

À chaque fois que votre propriété prend de la valeur, chaque dollar que vous versez vers votre hypothèque principale se traduit en un dollar de capitaux propres. En achetant, vous réduisez non seulement vos frais mensuels mais vous créez également un investissement à l'abri de l'inflation qui, avec le temps, accroîtra tout comme vos capitaux.

#### 2.1.4 DÉDUCTIONS FISCALES

Votre investissement vous fournit plus de mesures incitatives et ce, à travers les déductions fiscales sur l'intérêt hypothécaire.

#### 2.1.5 FLEXIBILITÉ

Vous pouvez déménager en tout temps sans rencontrer de pénalités ou le besoin de négocier une option de rachat. Si vous déménagez, vous pouvez vendre l'unité ou la garder comme investissement et puis la louer; ce qui vous convient le mieux dépendamment de vos entrées de fonds et votre régime d'imposition. Si vous avez besoin d'argent, vous pouvez toujours faire un emprunt sur l'avoir propre foncier de votre unité.

#### 2.1.6 PRÉVISIBILITÉ ET CERTITUDE

Sans locateur, vous ne ferez jamais face à une augmentation de loyer. Vous ne serez jamais obligé de déménager pour accommoder votre locateur. Vous serez capable d'investir pour faire des améliorations, des changements, acheter de nouveaux équipements, etc. sans courir le risque de perdre votre investissement lors de la résiliation du bail. Chaque amélioration sera bénéfique pour vous et non le locateur



SECTION 3 : PRIX DEMANDÉ **809,550.00\$**

### Scenario Achat VS louer en Condo

En achat	pi.ca.	prix pi.ca.	prix
	5397	150.00 \$	809,550.00 \$
<b>Total</b>			<b>809,550.00 \$</b>
<b>Hypothèque</b>	4.50% / 20		647,640.00 \$
Comptant	20%		161,910.00 \$
<b>Païement hypothécaire mensuel</b>			<b>4,082.76 \$</b>
Remboursement de capital mensuel			1,711.26 \$
<b>Coût net de l'emprunt par mois</b>			<b>2,371.50 \$</b>
<b>Coût aux pieds carrés</b>			
2,371.50 \$ X12 divisé par 5397 pi.ca.			5.27 \$ Pi.ca
<b>Les frais d'exploitation de l'immeuble sont estimé à environ</b>			
<b>Frais de condo</b>			0.92 \$
<b>Taxes municipales</b>			2.19 \$
<b>Taxes Scolaire</b>			0.17 \$
<b>Coût total en achat</b>			<b>8.55 \$ Pi.ca</b>
<hr/>			
<b>En Location</b>	<b>pi.ca.</b>	<b>prix pi.ca.</b>	<b>prix</b>
Loyer de base	5397	15.00 \$	15.00 \$
Frais d'exploitation		3.28 \$	3.28 \$
<b>Coût total en location</b>		<b>18.28 \$</b>	<b>18.28 \$</b>
<hr/>			
<b>Coût annuel en achat</b>			<b>46,160.18 \$ Année</b>
<b>Coût annuel en location</b>			<b>98,657.16 \$ Année</b>
<b>Total économie en achat</b>		<b>52,496.98 \$ Année</b>	<b>53.21% Année</b>



POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, VEUILLEZ COMMUNIQUER AVEC :

James El-Mashtoub  
Courtier Immobilier Agréé  
Division commerciale  
514.952.1111  
[mj@prodev.ca](mailto:mj@prodev.ca)

Robert Ghetti  
Courtier Immobilier Agréé  
Division commerciale  
514.944.9147  
[rg@prodev.ca](mailto:rg@prodev.ca)



Prodev Commercial  
Agence Immobilière  
10340 Cote De Liesse  
Montréal, QC H8T 1A3  
T 450.433.0555  
F 450.433.0778  
[WWW.AGENCEPRODEV.CA](http://WWW.AGENCEPRODEV.CA)