

210 - 212 DE GENTILLY O. LONGUEUIL

23 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 514-570-1021

✉️ amine.menard@pmml.ca



Annabelle Simpkin

Équipe Amine Ménard

Courtier Immobilier

📞 438-392-4445

✉️ annabelle.simpkin@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Chambres

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Une opportunité unique d'acquérir un ancien presbytère entièrement reconverti à vocation résidentielle en 2018, au cœur du Vieux-Longueuil. Actuellement 100 % VACANT, l'immeuble comprend 23 chambres et offre une flexibilité exceptionnelle permettant à un acquéreur de mettre en œuvre sa stratégie de repositionnement dès la prise de possession. La propriété bénéficie également d'un sous-sol et d'un garage présentement non exploités, offrant un potentiel d'optimisation supplémentaire. Située à proximité du Cégep Édouard-Montpetit, des commerces et services du chemin de Chambly, de nombreux espaces verts ainsi que de la station de métro Longueuil-Université-de-Sherbrooke, elle profite d'un emplacement stratégique au sein de l'un des secteurs les plus recherchés de la Rive-Sud de Montréal. Un actif à fort potentiel de création de valeur dont la vacance complète, le caractère distinctif et les possibilités de reconfiguration en font une occasion rare sur le marché.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Immeuble entièrement vacant offrant une occasion unique de repositionnement et de création de valeur
- ✓ Secteur où la demande est soutenue pour les organismes communautaires, OBNL et centres d'hébergement
- ✓ Grand espace de stationnement disponible pour les locataires
- ✓ Nombreuses possibilités de reconfiguration locative (sous réserve des réglementations municipales)

PRIX DEMANDÉ :
1 699 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Actuellement en processus de régularisation des non-conformités soulevées par la RBQ.

L'intérieur de la propriété est en cours de rénovations

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les frais énergétiques sont actuellement à la charge du propriétaire. Toutefois, l'ancien locataire étant un OBNL, assumait entièrement ces frais.

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

23

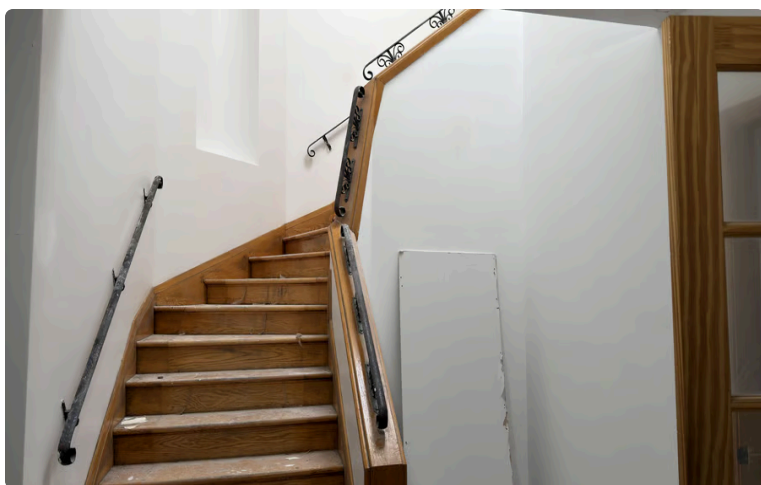


Nombre de stationnements

20 espaces ext. + 2 int. (garage)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants: 2 x 60 gal.

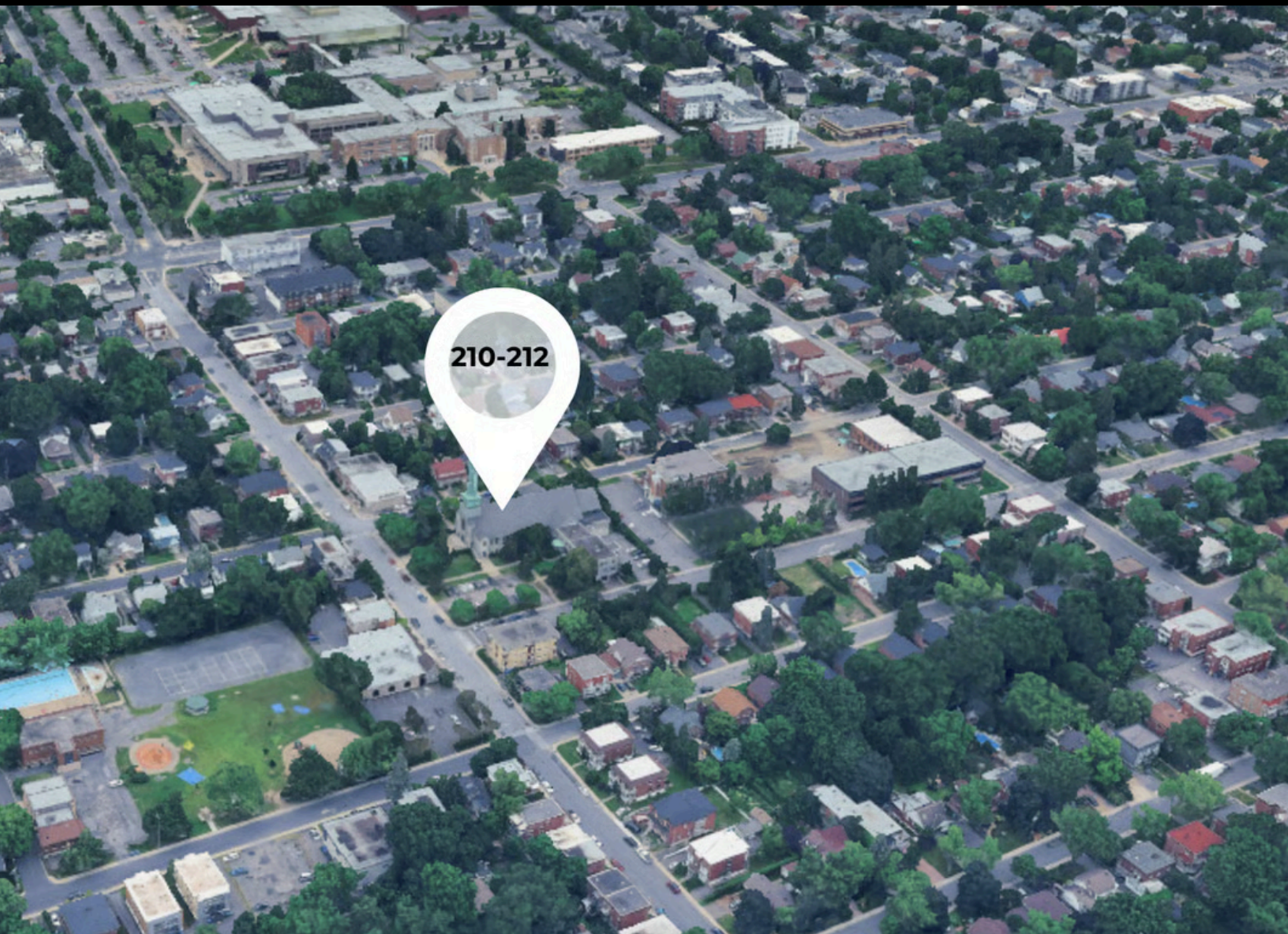


Système de chauffage

Plinthes électriques



210 - 212 De Gentilly O., Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 4 411 665, 4 411 663 (lot commun)

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 281 300 \$
Évaluation municipale du terrain	432 100 \$
Évaluation municipale du bâtiment	849 200 \$

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Jumelé
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1951

Caractéristiques

Plomberie	Plastique / Cuivre
Condition du toit	Toit plat: Goudron et gravier (+/- 15 ans)
Condition des portes	Standard
Condition des balcons	Galerie en béton
Condition des fenêtres	Aluminium: Guillotines / Coulissantes
Conditions des cuisines	1 cuisine commune au RDC: en rénovation
Panneaux électriques	Disjoncteurs (100A et 200A)
Revêtement extérieur	Pierre taillée
Conditions des salles de bains	5 SDB + 2 Salles d'eau
Revêtement des planchers	Bois franc / Céramique / Vinyle / Linoléum / Dalle de béton (au S-S)

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée / Extincteur
--------------------	----------------------------------

Type de Bâtiment

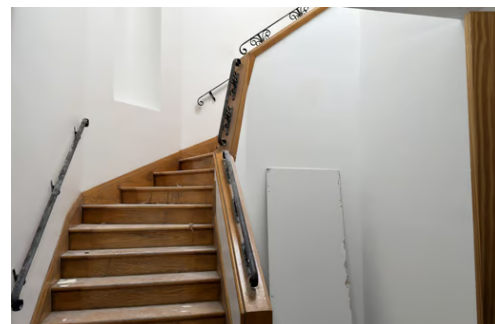
Buanderie	Buanderie commune au S-S
Nombre d'unités	23 chambres (10 au RDC + 13 au 2e)
Entrée laveuse/sécheuse	N/A
Responsabilité des électroménagers	Propriétaire
Responsabilité du chauffage	Locataire / Propriétaire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire / Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement	Exterieur / Intérieur
Nombre de stationnements	20 espaces ext. + 2 int. (garage)

Superficie

Superficie terrain	11 625 p.c
--------------------	------------



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Toit plat: Goudron et gravier (+/- 15 ans)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants: 2 x 60 gal.

Panneaux électriques

Disjoncteurs (100A et 200A)

Étude environnementale

Aucun risque environnemental apparent

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Standard

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Aluminium: Guillotines / Coulissantes

Revêtement extérieur

Pierre taillée

Revêtement des planchers

Bois franc / Céramique / Vinyle / Linoléum / Dalle de béton (au S-S)

Plomberie

Plastique / Cuivre

Condition des balcons

Galerie en béton

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

1 cuisine commune au RDC: en rénovation

Conditions des salles de bains

5 SDB + 2 Salles d'eau

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	193 200 \$	100 %	700 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Residentiel Potentiel			
Revenus Totaux	193 200 \$		700 \$
Vac / M. créances	5 796 \$	3 %	21 \$
RBE	187 404 \$		679 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	9 370 \$	5 %	407 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 592 \$	4,6 %	374 \$
Taxes Scolaires	Actuel	845 \$	0,5 %	37 \$
Assurances	Actuel	8 174 \$	4,4 %	355 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	9 200 \$	4,9 %	400 \$
Entretien	Normalisé	16 100 \$	8,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 874 \$	1 %	81 \$
Dépenses Totales		54 155 \$	28,9 %	2 355 \$
Revenu Net		133 249 \$		5 793 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	1 274 250 \$
TGA de financement	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	133 249 \$
Paieement Hypo. Annuel	88 933 \$
Liquidité après hypo	44 316 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	424 750 \$
Rendement sur liquidité	10,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	16,7 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	24,67 %

CPL

73 900 \$

MRB

8,8

MRN

12,8

TGA

7,8 %





