À VENDRE

212 CAROLINE | LONGUEUIL

PMML

6 UNITÉS





Kévin Chassepot
VP Exécutif | Courtier Immobilier | Associé PMML
514-570-1818
kevin.chassepot@pmml.ca

produit le : 15 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

LOCALISATION AAA – VIEUX-LONGUEUIL HISTORIQUE. Occasion rare sur le marché, 6plex détaché (6 x 4½) à deux pas de l'emblématique rue Saint-Charles, de ses terrasses et restaurants. Immeuble bien entretenu et amélioré au fil des années. Quatre logements rénovés sur six, offrant des pièces lumineuses, deux chambres fermées, planchers de bois franc et balcons. Frais énergétiques entièrement à la charge des locataires. Emplacement prisé, très en demande et beau potentiel d'optimisation des revenus. Une occasion privilégiée d'acquérir un immeuble dans un secteur où les opportunités se font rares.

FAITS SAILLANTS

- Emplacement exceptionnel au cœur du secteur patrimonial du Vieux-Longueuil. Secteur hautement convoité, avec forte demande locative.
- À proximité des écoles, parcs, commerces, transports en commun et du métro Longueuil, avec un accès rapide aux ponts et principaux axes routiers vers Montréal.

PRIX DEMANDÉ :

1 499 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Au fil des années : Rénovation de 4 logements sur 6

2025 : Remplacement de deux clapets anti retour et du puisard de captation extérieur (3 369 $).

2025 : Remplacement de l'entrée de services d'aqueduc et d'égout (11 325 $)

2020 : Réfection de la maçonnerie sur le mur latéral gauche, remplacement d'ancrages, installation d'une membrane Tyvek, rejointoiement et réparations ponctuelles à l'arrière et en façade (11 038 $).

2009 : Travaux de réfection de toiture

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Loyer moyen de 1 111 $/mois pour les six 4½, offrant un beau potentiel d'optimisation des revenus locatifs.

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

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
6



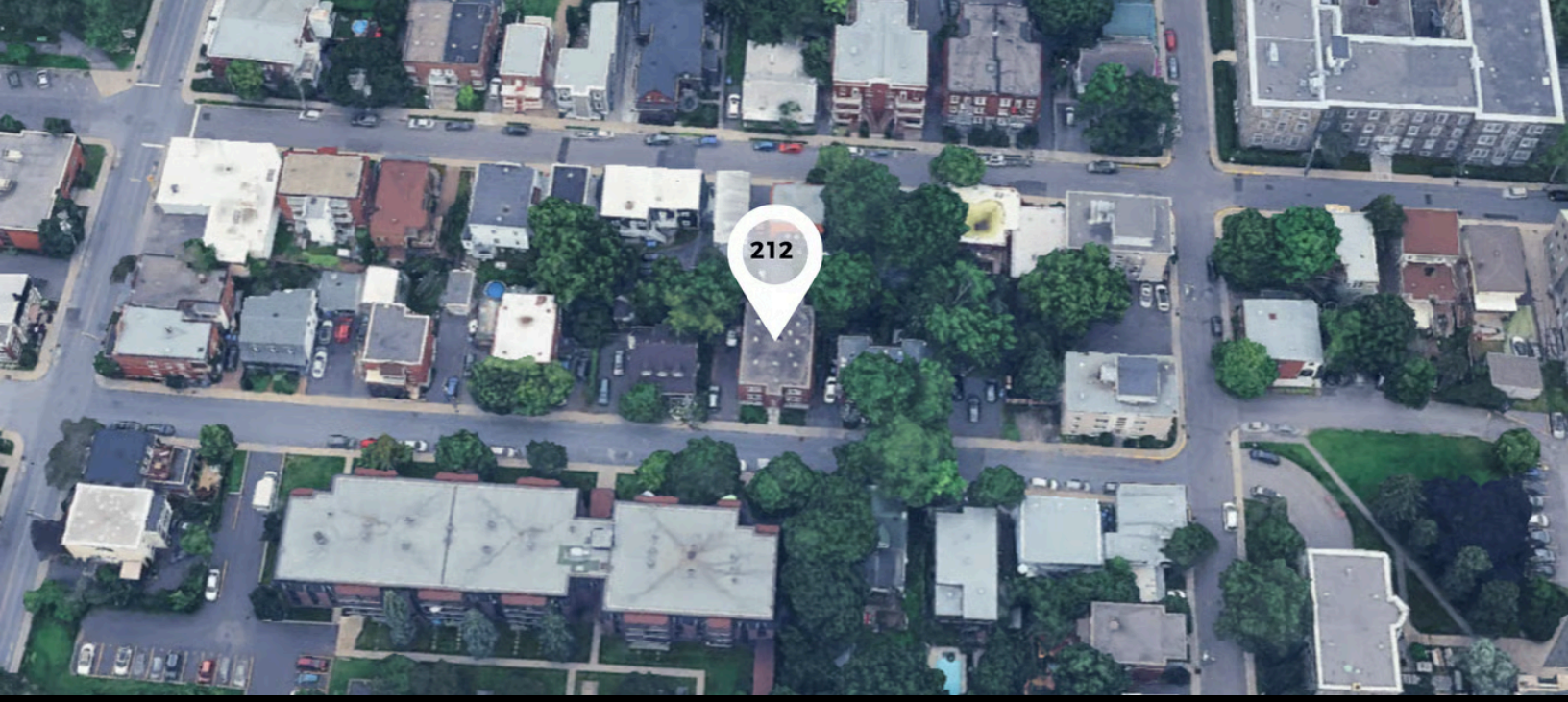
Nombre de stationnements
5 (4 tandem à gauche, 1 à droite)

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants (propriétaire)

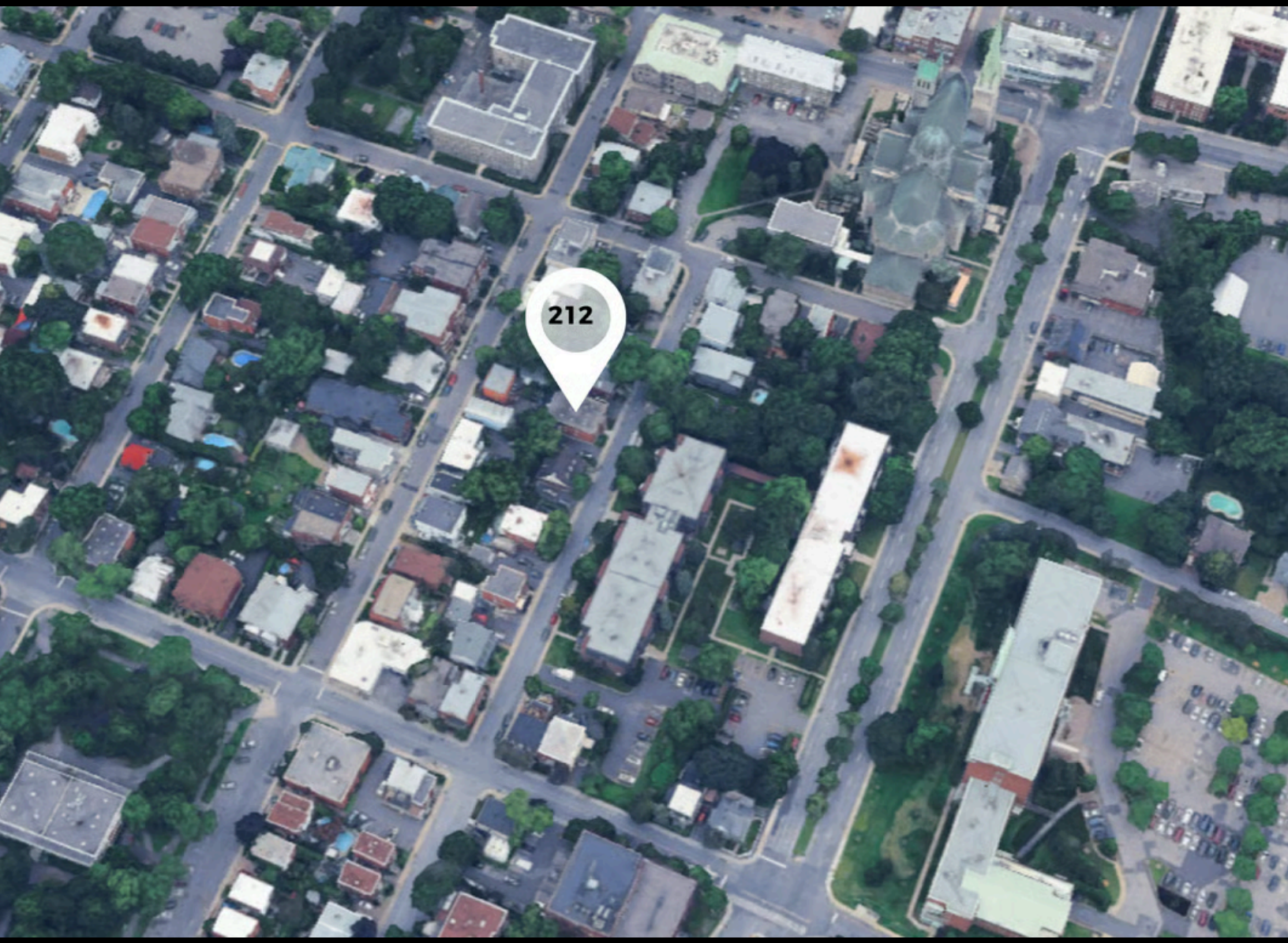




Système de chauffage
Plinthes électriques



212 Caroline, Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	2 008 063

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 034 300 $
Évaluation municipale du terrain	283 700 $
Évaluation municipale du bâtiment	750 600 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1957

Système Électromécanique

Système d'incendie	Extincteur dans les parties communes, éclairage d'urgence

Type de Bâtiment

Buanderie	Non
Nombre d'unités	6 x 4.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	5 (4 tandem à gauche, 1 à droite)

Superficie

Superficie terrain	4697 pi2







CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

2009 - Goudron - gravier

Entente concierge

Entente verbale - Communiquer avec le courtier

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (propriétaire)

Panneaux électriques

Disjoncteurs - 125 AMP

Conditions des salles de bains

Bonne condition

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bonne condition (arrière aluminium - bois en avant)

Intercom et sonnette

Intercom et sonnette

Condition des fenêtres

PVC - Bonne condition

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Non

Plomberie

Cuivre, ABS

Condition des balcons

Fibre de verre - excellente condition

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition

Distance caserne et borne fontaine

À vérifier

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique, prélart

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	79 992 $	100 %	1 111 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**79 992 $**		**1 111 $**
Vac / M. créances	2 400 $	3 %	33 $
RBE	**77 592 $**		**1 078 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 492 $	4,5 %	582 $
Taxes Municipales	Actuel	7 515 $	9,7 %	1 253 $
Taxes Scolaires	Actuel	716 $	0,9 %	119 $
Assurances	Actuel	3 973 $	5,1 %	662 $
Électricité				
Chauffage				
Déneigement	Actuel	897 $	1,2 %	150 $
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 $	1,9 %	250 $
Entretien	Normalisé	4 200 $	5,4 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	776 $	1 %	129 $
Dépenses Totales		**23 069 $**	**29,7 %**	**3 845 $**
Revenu Net		**54 524 $**		**9 087 $**

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	868 647 $	937 456 $	937 456 $	1 007 803 $
TGA de financement	4,71 %	4,94 %	4,94 %	5,14 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,0 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Amortissement	30 Ans	40 Ans	40 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 100
Revenu net	54 524 $	54 524 $	54 524 $	54 524 $
Paiement Hypo. Annuel	49 567 $	52 638 $	52 336 $	52 179 $
Liquidité après hypo	4 957 $	1 886 $	2 188 $	2 345 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ				
Mise de fonds	630 353 $	561 544 $	561 544 $	491 197 $
Rendement sur liquidité	0,8 %	0,3 %	0,4 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,2 %	2,0 %	2,1 %	1,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,98 %	7,35 %	7,4 %	7,81 %

CPL	MRB	MRN	TGA
249 800 $	18,7	27,5	3,6 %





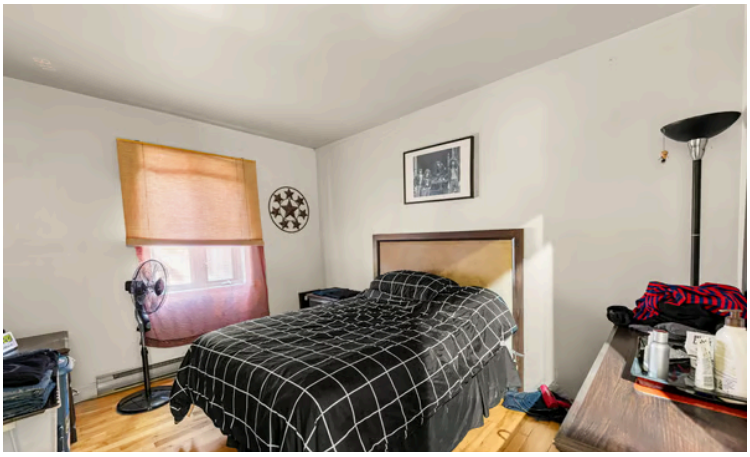




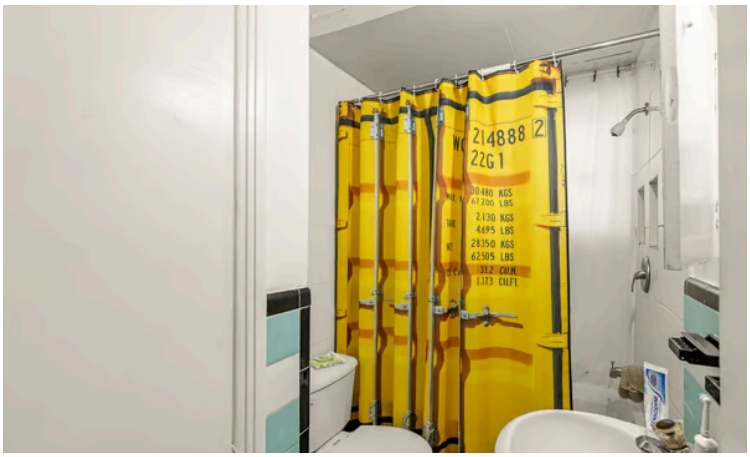




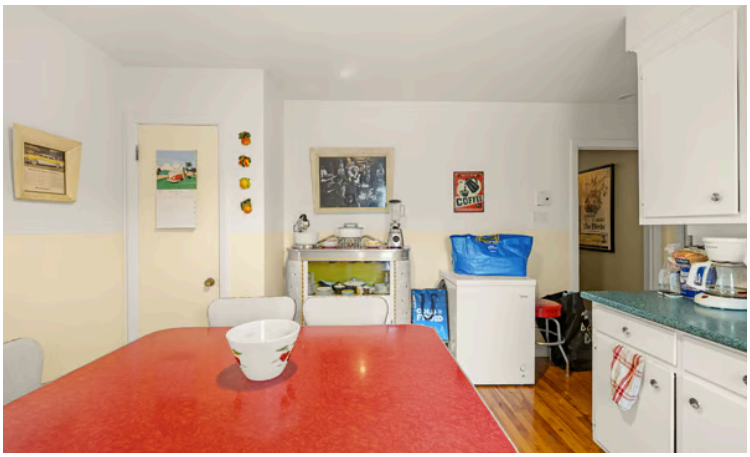





214888
22G1







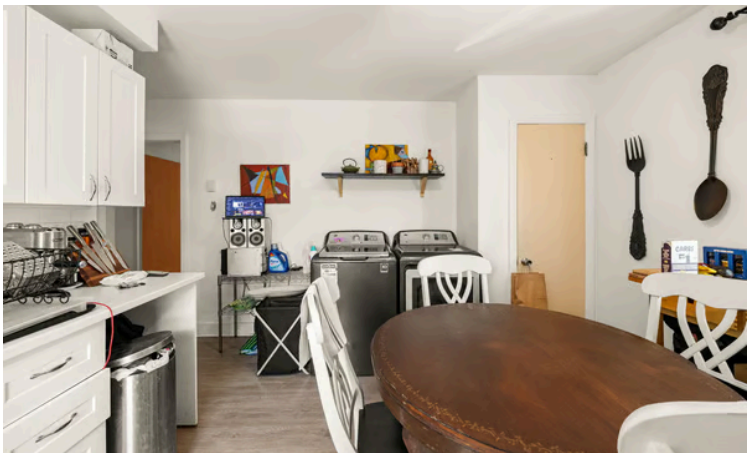






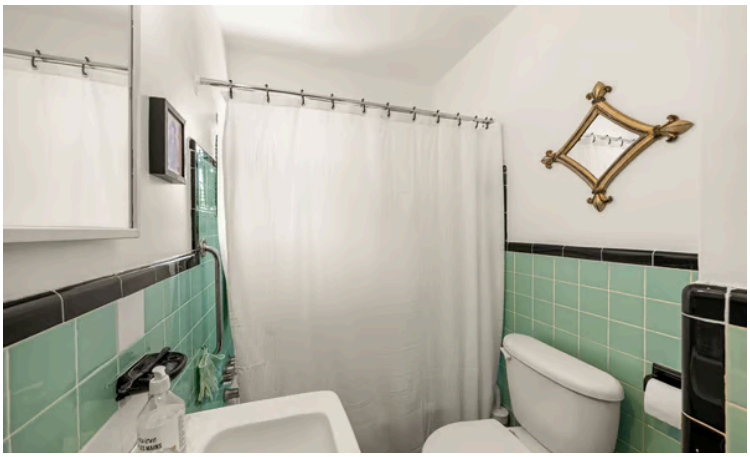













LOUEZ-MOI



