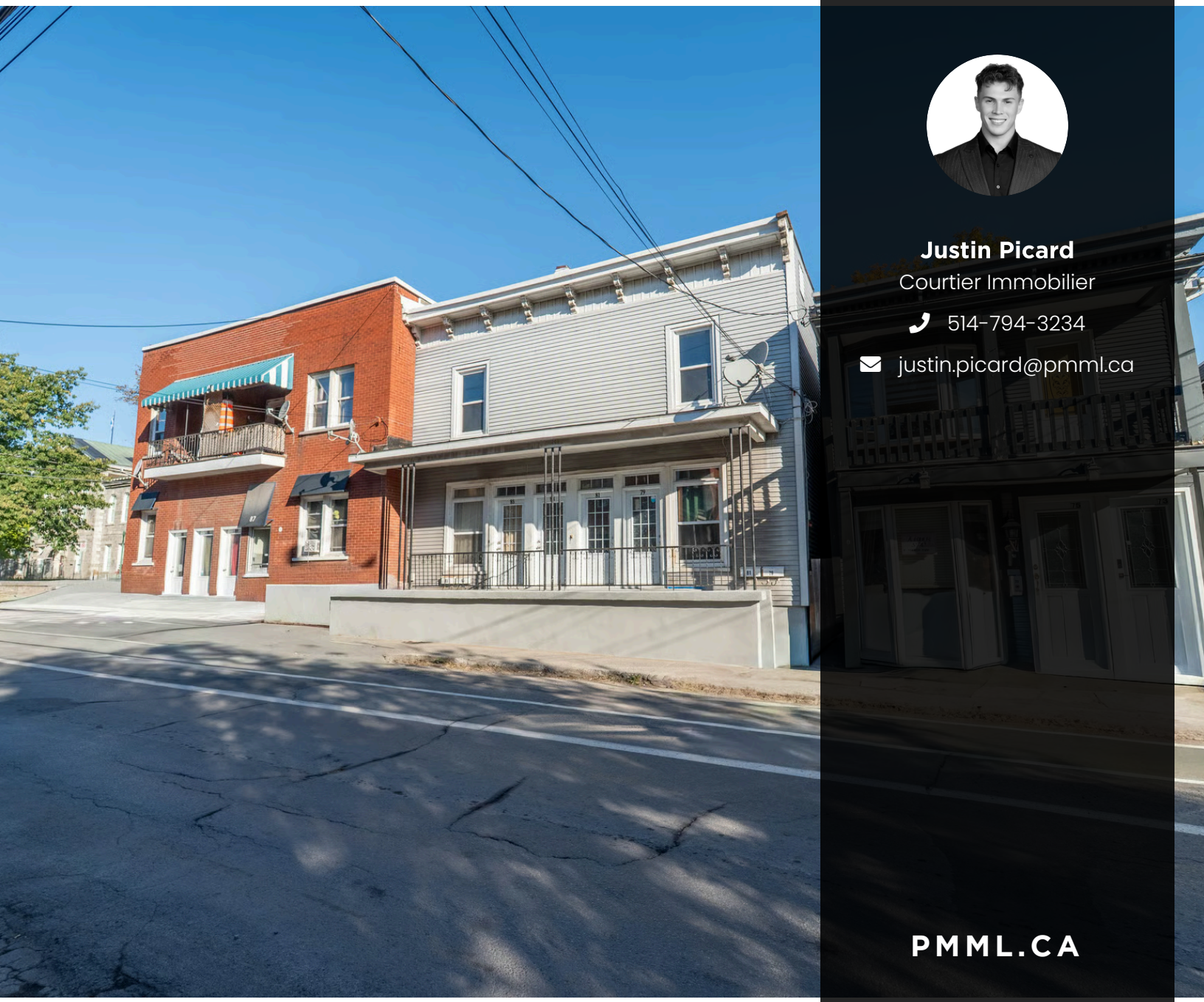
79 - 93 SAINT-CHARLES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard
Courtier Immobilier
514-794-3234
justin.picard@pmml.ca

PMML.CA

Fiche descriptive générée le : 2026-10-09 14:45

TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 10 logements en brique et bois (2 lots), offrant un mélange varié d'unités allant du 1½ au 5½. Situé au cœur du Vieux-Saint-Jean, à quelques pas de la rue Richelieu, du Marché public et du canal de Chambly. Les coûts d'énergie sont payés par les locataires. Travaux extérieurs et deux logements rénovés en 2026, 8 places de stationnement, gestion externe en place et revenus bruts de 130 440 $: un actif solide, prêt pour son prochain propriétaire. Un immeuble de caractère au cœur du centre-ville!

FAITS SAILLANTS

- Rue Richelieu, place publique et Marché public du Vieux-Saint-Jean à environ 0,3 km
- Deux écoles primaires, le parc Jardin-des-Écluses et le canal de Chambly à moins de 1 km
- Cégep de Saint-Jean-sur-Richelieu à environ 2 km et Hôpital du Haut-Richelieu à environ 3,5 km
- Supermarché IGA Extra à environ 1,5 km
- Pont Gouin à environ 0,7 km
- Collège militaire royal de Saint-Jean à environ 1 km
- 8 places de stationnement extérieur asphaltées et entrées laveuse-sécheuse dans les logements

PRIX DEMANDÉ :

1 945 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2026: Restauration complète de deux logements (1 Salaberry, 81 rue Saint-Charles)

2026: Rénovation de salle de bain et de plancher (87-102 rue Saint-Charles)

2026: Nouveau revêtement extérieur (stuc et entrée du 1 Salaberry)

2024: Rénovation du 83 Saint-Charles (rafraîchissement)

2019: Rafraîchissement de logement (87-101 rue Saint-Charles)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Le propriétaire paie l'électricité des aires communes et du sous-sol.

La vente inclut deux lots (6 125 374 et 6 125 375), correspondant aux 79-85 (4 logements) et 87-93 (6 logements) rue Saint-Charles.

Le 1, rue de Salaberry fait partie du lot 6 125 374.

Responsabilité des électros
Locataires

Nombre d'unités
10



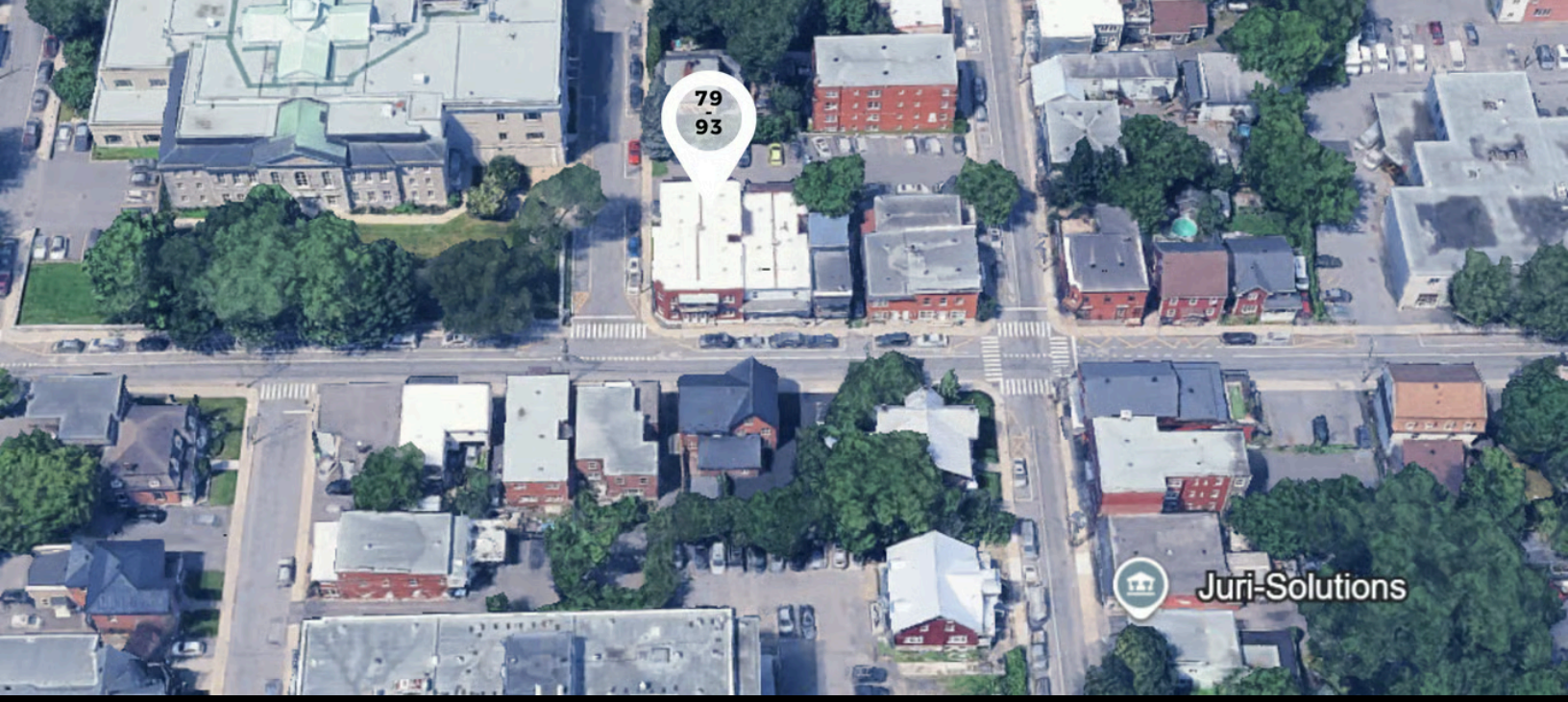
Nombre de stationnements
8 places

Système d'eau chaude
Réservoirs indépendants





Système de chauffage
Plinthes électriques



79 - 93 Saint-Charles, Saint-Jean-sur-Richelieu



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	6 125 374, 6 125 375

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 058 200 $
Évaluation municipale du terrain	293 000 $
Évaluation municipale du bâtiment	765 200 $

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	Isolé
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1895

Système Électromécanique

Système d'incendie	Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie	N/A
Nombre de pièces	35
Nombre d'unités	2 x 5½ + 3 x 4½ + 4 x 3½ + 1 x 1½
Entrée laveuse/sécheuse	Salle de lavage, Couloir, etc.
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Locataires
Responsabilité de l'eau chaude	Locataires

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur, asphalte
Nombre de stationnements	8 places

Superficie

Superficie terrain	9 033 pi ca





CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, partiellement

Condition du toit

Membrane TPO blanche +/- 8 à 9 ans (À vérifier)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs électriques

Conditions des salles de bains

Bon état / Standard

Internet et télécom

Oui, internet

Condition des portes

Bon état / Standard

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

Bois, PVC, Aluminium - Bon état

Revêtement extérieur

Fibrociment, Brique, Aluminium

Étude environnementale

N/A

Plomberie

Cuivre, fonte, ABS

Condition des balcons

Bois - fibre de verre et rampes métalliques

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état / Standard

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Céramique et vinyle (clic)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	130 440 $	100 %	1 087 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**130 440 $**		**1 087 $**
Vac / M. créances	3 913 $	3 %	33 $
RBE	**126 527 $**		**1 054 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 694 $	4,5 %	569 $
Taxes Municipales	Actuel	13 070 $	10,3 %	1 307 $
Taxes Scolaires	Actuel	708 $	0,6 %	71 $
Assurances	Actuel	8 371 $	6,6 %	837 $
Électricité	Actuel	1 886 $	1,5 %	189 $
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 500 $	2 %	250 $
Entretien	Normalisé	7 000 $	5,5 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 265 $	1 %	127 $
Dépenses Totales		**40 494 $**	**32,0 %**	**4 049 $**
Revenu Net		**86 033 $**		**8 603 $**

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 251 638 $	1 479 211 $	1 540 726 $	1 590 211 $
TGA de financement	5,84 %	4,94 %	5,30 %	5,14 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	86 033 $	86 033 $	86 033 $	86 033 $
Paiement Hypo. Annuel	70 295 $	82 585 $	82 761 $	82 337 $
Liquidité après hypo	15 738 $	3 448 $	3 271 $	3 696 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ				
Mise de fonds	693 362 $	465 789 $	404 274 $	354 789 $
Rendement sur liquidité	2,3 %	0,7 %	0,8 %	1,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,1 %	3,9 %	3,8 %	3,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2,5 %	11,1 %	14,35 %	15,78 %	17,43 %

CPL	MRB	MRN	TGA
194 500 $	14,9	22,6	4,4 %



































