



Richard Boivin, Courtier immobilier résidentiel et commercial, pour :

Boivin équipe immobilière
RE/MAX PERFORMANCE INC.
Agence immobilière
126, rue St-Louis
Longueuil (QC) J4R 2L5
<https://www.remax-quebec.com/fr/courtiers-immobiliers/richard-boivin>

514-360-0484 / 450-466-4000
Télécopieur : 450-466-1314
info@Boivin.immo



No Centris 16604998 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



635 000 \$ + TPS/TVQ

95-97 Rue St-Sylvestre
Longueuil (Le Vieux-Longueuil)
J4H 2W1
Région Montérégie
Quartier Vieux Longueuil
Près de Saint-Charles Ouest
Plan d'eau

Genre de propriété	Duplex	Année de construction	1900
Utilisation de la propriété	Résidentielle et commerciale	Évaluation du terrain	93 100 \$
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Évaluation du bâtiment	272 100 \$
Nombre total d'étages	2	Évaluation totale	365 200 \$ (173,88%)
Dimensions du bâtiment	27,2 X 41,4 p irr	Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment		Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	32,1 X 90 p irr	Certificat de localisation	Oui (2024)
Superficie du terrain	2 946,08 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	2 007 662 CDQ	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Zonage	Résidentiel, Commercial	Signature de l'acte de vente	15 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 1 unité(s)

Numéro log.	97	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (2), Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse, Stationnement intérieur (0)
Nbre pièces	5	Loyer mensuel		Exclus selon bail	Chauffage, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Eau chaude, Meublé, Semi-meublé
Nbre chambres (hor 2)		Valeur locative	1 800 \$		
Nbre SDB + SE	0+1	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements	Int. : 0 Ext. : 2		

Revenus bruts potentiels annuels 21 600 \$ (2026-03-17)

Revenus mensuels (commercial, industriel et bureau) - 1 unité(s)

Type	Commercial	Loyer mensuel	2 060 \$	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (1), Taxes, Taxe d'eau, Déneigement, Pelouse, Stationnement intérieur (0)
Numéro de l'unité	95	Type de bail	Net	Exclus selon bail	Chauffage, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Eau chaude
Raison sociale		Valeur locative			
Superficie	963,91 pc	Option de renouvellement	Non		

Bail	2022-05-01 au 2030-04-30	Vente d'entreprise
Revenus bruts potentiels annuels	24 720 \$ (2026-03-17)	

Autres revenus mensuels - 1 unité(s)					
Type	Nbre total d'unités	Nbre d'unités occupées	Revenus mensuels des unités occupées	Nombre d'unités inoccupées	Revenus mensuels des unités inoccupées
Stationnements/ Garages	1	1	100 \$	0	
Revenus bruts potentiels annuels	1 200 \$ (2026-03-17)				

Caractéristiques					
Système d'égouts	Municipalité	Chargement			
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)			
Fondation		Rénovations	Cuisine - 2018, Plancher - 2018, Revêtement de la toiture - 2014, Salle de bains - 2018		
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Piscine			
Revêtement	Brique	Stat. (total)	Allée (4), Garage (1)		
Plancher séparateur		Allée			
Fenestration		Garage	Attaché		
Type de fenestration		Abri d'auto			
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain			
Mode chauffage	Plinthes électriques	Topographie			
Recouvrement de plancher		Particularités du site			
Sous-sol		Eau (accès)			
Salle de bains		Vue			
Inst. laveuse-sécheuse		Proximité			
Foyer-Poêle		Étude environnementale			
Armoires cuisine		Efficacité énergétique			
Commodités - Unité/propriété	Climatiseur central	Occupation			
Commodités – Bâtiment					
Adapté pers. mobilité réduite					

Inclusions

Exclusions

Remarques
Excellente opportunité au coeur du village du Vieux-Longueuil! Cet immeuble soigneusement entretenu bénéficie d'un locataire commercial stable au rez-de-chaussée, garantissant une source de revenus fiable. Le 2e étage, actuellement disponible, offre un potentiel exceptionnel : des bureaux modernes ou la possibilité de le convertir en un spacieux logement 4 ½. Un investissement sûr et polyvalent, idéal pour maximiser votre rendement! Stationnement privé inclus pour plus de commodité.

Addenda
Situé dans le secteur recherché du Vieux-Longueuil, cet immeuble combine emplacement stratégique et potentiel remarquable. À proximité de toutes les commodités, telles que les commerces, restaurants, écoles, parcs et transports en commun, il offre un cadre de vie et de travail idéal, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
Le rez-de-chaussée est occupé par un locataire commercial stable et fiable, garantissant des revenus réguliers. Cet espace bien entretenu témoigne du soin apporté à la gestion et à l'entretien de la propriété.
Le 2e étage, actuellement vacant, représente une opportunité exceptionnelle. Sa configuration polyvalente permet de

répondre à divers besoins : il peut être aménagé en bureau professionnel, offrant un cadre élégant et fonctionnel pour les affaires, ou transformé en un superbe logement de type 4 ½, parfait pour les futurs occupants à la recherche d'un lieu de vie unique.

Avec son charme intemporel, sa localisation de premier choix et son potentiel d'aménagement flexible, cet immeuble est une option rare sur le marché. Que ce soit pour un investisseur à la recherche d'un bien à forte valeur ajoutée ou pour un entrepreneur visionnaire, cette propriété saura répondre aux attentes les plus élevées.

Ne manquez pas cette opportunité unique dans l'un des quartiers les plus prisés de Longueuil!

INFORMATIONS ADDITIONNELLES:

DÉTAILS DU BAIL COMMERCIAL AU REZ-DE-CHAUSSÉE

1er mai 2025 - 30 avril 2026 2 060 \$ par mois, soit 25,10 \$ le pied carré

1er mai 2026 - 30 avril 2027 2 120 \$ par mois, soit 25,83 \$ le pied carré

1er mai 2027 - 30 avril 2028 2 180 \$ par mois, soit 26,56 \$ le pied carré

1er mai 2028 - 30 avril 2029 2 245 \$ par mois, soit 27,35 \$ le pied carré

1er mai 2029 - 30 avril 2030 2 305 \$ par mois, soit 28,08 \$ le pied carré

À ce loyer de base, s'ajoute la récupération de la surtaxe sur les immeubles non résidentiels qui représente un loyer supplémentaire de 2 352,72 \$ pour l'année 2026, ou de 196,06 \$ par mois, ou de 2,39 \$ le pied carré (superficie brute de 985 pieds carrés).

L'énergie au compteur est à la charge du locataire.

SPÉCIFICATIONS RELATIVES AUX TAXES

La propriété est actuellement classée 100 % commerciale, ce qui explique le montant annuel de taxes municipales élevé, soit 9 705,44\$.

Note importante : En cas de transformation de la vocation du local situé à l'étage en logement résidentiel, les taxes municipales seront révisées à la baisse conformément à la réglementation en vigueur, ce qui devrait représenter une économie d'environ 2 921\$/année (selon la facturation de 2026).

Vente avec garantie légale

Déclaration du vendeur

Oui DV-43441

Source

RE/MAX PERFORMANCE INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Sommaire financier

95-97 Rue St-Sylvestre Longueuil (Le Vieux-Longueuil) J4H 2W1

Revenus bruts potentiels (2026-03-17)		Résidentiel	
Résidentiel	21 600 \$	Type	Nombre
Commercial	24 240 \$	5 ½	1
Stationnements/Garages	1 200 \$	Total	1
Autres		Commercial	
Total	47 040 \$	Type	Nombre
Inoccupation et mauvaises créances		Commercial	1
Résidentiel		Total	1
Commercial		Autres	
Stationnements/Garages		Type	Nombre
Autres		Stationnements/Garages	1
Total			
Revenus bruts effectifs		Multiplicateur de revenu brut	13,50 ³
47 040 \$		Prix par porte	635 000 \$ ¹
Dépenses d'exploitation		Prix par pièce	127 000 \$ ¹
Taxe municipale (2026)	9 705 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	5,00 ¹
Taxe scolaire (2025)	265 \$	Nombre total de pièces	5 ¹
Taxe de secteur			
Taxe d'affaires			
Taxe d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
Total	9 970 \$		
Revenus nets d'exploitation	37 070 \$		



Façade



Commerce



Commerce



Commerce



Commerce



Commerce



Commerce



Commerce



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



Bureau



Salle de bains



Salle communautaire



Salle communautaire



Salle communautaire



Salle communautaire



Salle communautaire



Face arrière



Stationnement