



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 12660499 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



1 595 000 \$ + TPS/TVQ

579-581 Av. Victoria
Saint-Lambert
J4P 3R2
Région Montérégie
Quartier
Près de
Plan d'eau

Genre de propriété	Duplex	Année de construction	1893, Centenaire
Utilisation de la propriété	Résidentielle et commerciale	Évaluation du terrain	365 500 \$
Type de bâtiment	Jumelé	Évaluation du bâtiment	291 400 \$
Nombre total d'étages	3	Évaluation totale	656 900 \$ (242,81%)
Dimensions du bâtiment	27,2 X 46,5 p irr	Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment		Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	37,2 X 108 p irr	Certificat de localisation	Oui (2015)
Superficie du terrain	3 934,21 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	2 391 602, Cadastre du Québec	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.	A	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	Chauffage, Stationnement extérieur (1), Taxe d'eau, Eau chaude, Déneigement, Pelouse
Nbre pièces	5	Loyer mensuel		Exclus selon bail	Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé, Meublé, Semi-meublé
Nbre chambres (hor 2)		Valeur locative	2 500 \$		
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements	Ext. : 1		

Revenus bruts potentiels annuels 30 000 \$ (2026-02-09)

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

Type	Commercial	Loyer mensuel		Inclus selon bail	Stationnement extérieur (3), Taxes, Taxe d'eau, Eau chaude, Déneigement, Pelouse
Numéro de l'unité B		Type de bail		Exclus selon bail	Chauffage, Internet, Électricité, Climatisation, Cable/télé
Raison sociale		Valeur locative	3 800 \$		
Superficie	1 960 pc	Option de renouvellement			
Bail	Propriétaire occupant	Vente d'entreprise			

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation	Béton coulé, Pierre	Rénovations	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Piscine	
Revêtement		Stat. (total)	Allée (4), Garage (1)
Plancher séparateur		Allée	Asphalte
Fenestration		Garage	
Type de fenestration		Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	
Mode chauffage	Eau chaude, Plinthes électriques	Topographie	
Recouvrement de plancher		Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus	Eau (accès)	
Salle de bains		Vue	
Inst. laveuse-sécheuse		Proximité	Autoroute, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en commun
Foyer-Poêle		Étude environnementale	
Armoires cuisine		Efficacité énergétique	
Commodités - Unité/propriété		Occupation	
Commodités – Bâtiment			
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

Exclusions

Remarques

Situé sur l'une des artères les plus convoitées de Saint-Lambert, cet immeuble bénéficie d'un emplacement de choix au coeur d'un secteur animé où cafés, restauration et commerces de détail sont permis. Le local commercial offre un fort potentiel, avec terrasse arrière existante, possibilité de terrasse avant (à valider) et annexe polyvalente. À l'étage, l'unité résidentielle sur deux niveaux propose deux chambres et un vaste loft au 3e étage. L'usage résidentiel serait protégé par droit acquis, sous réserve des vérifications de l'acheteur.

Addenda

Situé sur l'une des artères les plus convoitées de Saint-Lambert, cet immeuble commercial bénéficie d'un emplacement absolument exceptionnel, au coeur d'un secteur vibrant où la restauration, les cafés et les boutiques de détail sont autorisés.

****L'usage résidentiel à l'étage serait protégé par droit acquis malgré le zonage actuel. L'acheteur fera toutes les vérifications nécessaires selon l'usage qu'il compte en faire.****

Un véritable "prime spot", reconnu pour son achalandage, sa visibilité et son ambiance de village urbain prisée.

Le rez-de-chaussée - Commercial

Le local commercial offre un potentiel remarquable pour une variété de concepts :
Café | Restauration | Crèmerie | Boutique spécialisée | Concept signature

L'immeuble dispose :

- D'une terrasse arrière existante, parfaite pour une clientèle fidèle et une ambiance intime

-D'un potentiel de terrasse avant (à valider selon les autorisations municipales), un atout majeur sur cette artère stratégique

-D'une annexe à l'arrière, offrant flexibilité d'aménagement, espace de production, d'entreposage ou d'expansion du concept

L'étage résidentiel - Inspiration et créativité

L'unité résidentielle, aménagée sur deux niveaux, se distingue par ses deux chambres à coucher et son impressionnant loft au 3e étage, un espace baigné de caractère et de possibilités créatives.

Cet espace se prête parfaitement :

- à un artiste, créateur ou travailleur autonome

- à un atelier de création, studio ou espace de vie inspirant

- à un propriétaire-occupant souhaitant vivre au-dessus de son commerce dans un environnement stimulant

Pourquoi cet immeuble se démarque

Emplacement ultra stratégique à Saint-Lambert

Usage commercial flexible et recherché

Potentiel de double terrasse

Mix parfait entre investissement, qualité de vie et créativité

Opportunité rare dans un secteur où les propriétés de ce type sont peu disponibles

Un immeuble qui coche toutes les cases pour un projet ambitieux, durable et profondément ancré dans la vie locale.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Déclaration du vendeur

Non

Conforme à la protection de l'environnement, Le vendeur a en sa possession des actes depuis 2016

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

579-581 Av. Victoria Saint-Lambert J4P 3R2

Revenus bruts potentiels (2026-02-09)		Résidentiel	
Résidentiel	30 000 \$	Type	Nombre
Commercial	45 600 \$	5 ½	1
Stationnements/Garages		Total	1
Autres		Commercial	
Total	75 600 \$	Type	Nombre
Inoccupation et mauvaises créances		Commercial	1
Résidentiel		Total	1
Commercial		Autres	
Stationnements/Garages		Type	Nombre
Autres		Multiplicateur de revenu brut	21,10 ³
Total		Prix par porte	1 595 000 \$
Revenus bruts effectifs		Prix par pièce	319 000 \$ ¹
	75 600 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	5,00 ¹
Dépenses d'exploitation		Nombre total de pièces	5 ¹
Taxe municipale (2026)	15 455 \$		
Taxe scolaire (2026)	490 \$		
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	15 945 \$		
Revenus nets d'exploitation	59 655 \$		



Façade



Terrasse



Terrasse