



Gisèle Auger, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
MULTI IMMO GISÈLE AUGER
 Agence immobilière
 1202, Marie-Gérin-Lajoie #300
 Terrebonne (QC) J6Y 0M2
<http://www.multiimmo.ca>

514-703-4159

auger.gisele@outlook.com



No Centris 14732687 (En vigueur)



2 199 900 \$

**645 Rue St-Louis
 Terrebonne (Terrebonne)
 J6W 1J3**

Région Lanauidière
Quartier Vieux Terrebonne
Près de
Plan d'eau

Genre de propriété	10 unités	Année de construction	1850, Centenaire
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Évaluation du terrain	270 600 \$
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Évaluation du bâtiment	825 700 \$
Nombre total d'étages	3	Évaluation totale	1 096 300 \$ (200,67%)
Dimensions du bâtiment	44,2 X 68,3 p	Date de livraison prévue	
Superficie habitable		Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment	3 012,06 pc	Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	77 X 106,11 p	Certificat de localisation	Oui (2022)
Superficie du terrain	9 975,99 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	2438956, 2443307	Date ou délai d'occupation	Selon les baux
Zonage	Résidentiel, Autre	Signature de l'acte de vente	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 10 unité(s)

Numéro log.	1	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	869 \$	
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Numéro log.	2	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	869 \$	
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Numéro log.	3	Fin de bail	2025-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	1 247 \$	
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative		Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		

Numéro log.	4	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	905 \$	
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative		Exclus selon bail

Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements			
Numéro log.	5	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail	Chauffage, Électricité
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	880 \$		
Nbre chambres (hor	1	Valeur locative		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements			
Numéro log.	6	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail	Chauffage, Électricité
Nbre pièces	2	Loyer mensuel	890 \$		
Nbre chambres (hor	1	Valeur locative		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements			
Numéro log.	7	Fin de bail	2025-06-30	Inclus selon bail	Chauffage, Électricité
Nbre pièces	3	Loyer mensuel	1 247 \$		
Nbre chambres (hor	1	Valeur locative		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements			
Numéro log.	9	Fin de bail	2024-06-30	Inclus selon bail	
Nbre pièces	4	Loyer mensuel	953 \$		
Nbre chambres (hor	2	Valeur locative		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités			
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements			
Numéro log.	10	Fin de bail	2025-06-30	Inclus selon bail	
Nbre pièces	1	Loyer mensuel	1 259 \$		
Nbre chambres (hor	1	Valeur locative		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	0+0	Particularités	Loft/Studio		
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements			
Numéro log.	11	Fin de bail	2025-06-30	Inclus selon bail	
Nbre pièces	1	Loyer mensuel	1 400 \$		
Nbre chambres (hor	1	Valeur locative		Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	0+0	Particularités	Loft/Studio		
Inst. lav/séch.		Nbre stationnements			
Revenus bruts potentiels annuels			126 228 \$ (2023-04-28)		

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Chargement	
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)	
Fondation	Pierre, Moellon	Rénovations	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Piscine	
Revêtement	Pierre, Vinyle	Stat. (total)	Allée (12)
Plancher séparateur	Bois	Allée	Asphalte
Fenestration	Bois	Garage	
Type de fenestration	Oscillo-battant	Abri d'auto	
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	Boisé, Clôturé
Mode chauffage	Plinthes électriques	Topographie	Plat
Recouvrement de plancher	Bois, Céramique	Particularités du site	
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalemnt aménagé	Eau (accès)	

Salle de bains Inst. laveuse-sécheuse		Vue Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun
Foyer-Poêle Armoires cuisine Équipement/Services Adapté pers. mobilité réduite	Foyer au bois Bois, Mélamine	Étude environnementale Efficacité énergétique Occupation	

Inclusions

Exclusions

Les biens des locataires sont exclus de la vente

Remarques - Courtier

UNIQUE OPPORTUNITÉ d'acquérir le plus bel immeuble à revenus du secteur de Terrebonne! Propriété située en plein coeur du Vieux-Terrebonne, à distance de marche de tous les services & commerces de proximité. Ce rare et unique JOYAU est composé de 10 grandes unités avec plafonds de 11p, 1X4½, 6X3½, 1X2½ et 2 uniques lofts situés dans la corniche du toit. Zonage autorisé court terme à titre d'auberge. Changement de vocation possible. Revenus bruts de 126,228\$. Très grand potentiel d'optimisation et de création de valeur, autant en 10 unités, qu'en auberge. Voir addenda. Saisissez l'opportunité rapidement! Une visite vous suffira!

Addenda

UNIQUE OPPORTUNITÉ d'acquérir le plus bel immeuble à revenus du secteur de Terrebonne!

Le bâtiment fut construit en 1882 par Jean-Paul Romuald-Masson et était qualifié de Château de par ses valeurs historiques et architecturales. Dans les années 1940 il fut réaménagé en hôtel doté d'un restaurant très fréquenté. Par la suite, il fut converti en multiplex, 10 unités de logements locatifs.

La propriété est située à l'angle des rues St-Louis et Chapleau, en plein coeur du Vieux-Terrebonne, à distance de marche de tous les services et commerces de proximité. Ce JOYAU est un magnifique et rare 10 unités, composé de 10 grandes unités, 1X4½, 6X3½, 1X2½ et 2 uniques lofts situés dans la corniche du toit. Il est situé dans un zonage autorisé court terme à titre d'auberge. Changement de vocation possible. Très grand potentiel d'optimisation et de création de valeur, autant en 10 unités, qu'en auberge. Excessivement bien entretenu par les propriétaires. Plafonds de 11 pieds & cachet historique conservé au fil des ans. Revenus bruts de plus de 126,228\$, revenus nets de 74,437\$.

Un rabais de loyer a été consenti aux app. 3, 7, 10 et 11 afin d'amoindrir la hausse considérable de loyer convenu avec ces locataires de juillet 2023 à juin 2025 (voir les détails dans la DV 15.1, D2.6A)

En y ajoutant des terrasses privatives pour chaque unité, des espaces communs extérieurs dans les cours arrière et en rénovant toutes les unités, il y a possibilité d'atteindre des valeurs de loyers record pour le secteur, vu la rareté, l'unicité et la localisation de la propriété. Une fois optimisée les revenus bruts potentiels pourraient atteindre ±159,600\$ et les revenus nets potentiels pourraient atteindre ±100,473\$.

LOCALISATION, LOCALISATION, LOCALISATION!

La propriété est située à proximité de :

- De l'Île des Moulins où plusieurs spectacles et événements sont présentés à chaque année,
- De l'étang des Moulins où on peut patiner l'hiver ou simplement admirer le lac l'été,
- Du Vieux Terrebonne entouré de restaurants et boutiques,
- De la très populaire Salaison Limoge,
- Des écoles (Collège St-Sacrement, Centre L'Avenir,...etc.)
- Des parcs
- Des grands axes routiers 25 et 640,
- Des Galeries de Terrebonne (centre d'achat)
- De la gare de train de Mascouche
- Des épiceries
- Du Méga centre Mascouche

RÉNOVATIONS MAJEURES :

- Toiture : 2018
- Balcon avant : 2022 (Valeur + de 350,000\$)
- 4 logements rénovés sur 10

Saisissez l'opportunité rapidement! Une visite vous suffira!

Le Vendeur et Multi Immo Gisèle Auger déclinent expressément toute responsabilité pour toute erreur ou omission dans cette estimation ou toute autre communication écrite ou orale transmise ou mise à disposition des futurs acquéreurs. Les acheteurs potentiels doivent mener leur propre enquête et vérification indépendantes des informations fournies ici, et doivent obtenir des conseils juridiques, comptables, fiscaux, si nécessaire.

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

Déclaration du vendeur

Oui DV-17565

Conforme à la protection de l'environnement

Source

MULTI IMMO GISÈLE AUGER, 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

645 Rue St-Louis Terrebonne (Terrebonne) J6W 1J3

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Revenus bruts potentiels (2023-04-26)</td> </tr> <tr> <td>Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">126 228 \$</td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">126 228 \$</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Inoccupation et mauvaises créances</td> </tr> <tr> <td>Résidentiel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Revenus bruts effectifs</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">126 228 \$</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dépenses d'exploitation</td> </tr> <tr> <td>Taxe municipale (2023)</td> <td style="text-align: right;">13 530 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe scolaire (2022)</td> <td style="text-align: right;">758 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe de secteur</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'affaires</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'eau</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Électricité</td> <td style="text-align: right;">7 410 \$</td> </tr> <tr> <td>Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ascenseur(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assurances</td> <td style="text-align: right;">11 428 \$</td> </tr> <tr> <td>Câble (télé)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Concierge</td> <td style="text-align: right;">1 950 \$</td> </tr> <tr> <td>Contenant sanitaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Déneigement</td> <td style="text-align: right;">1 629 \$</td> </tr> <tr> <td>Entretien</td> <td style="text-align: right;">5 500 \$</td> </tr> <tr> <td>Équipement (location)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frais communs</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gestion/Administration</td> <td style="text-align: right;">5 049 \$</td> </tr> <tr> <td>Ordures</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pelouse</td> <td style="text-align: right;">750 \$</td> </tr> <tr> <td>Publicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sécurité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inoccupation et mauvaises créances</td> <td style="text-align: right;">3 787 \$</td> </tr> <tr> <td>Récupération des dépenses</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">51 791 \$</td> </tr> <tr> <td>Revenus nets d'exploitation</td> <td style="text-align: right;">74 437 \$</td> </tr> </table>	Revenus bruts potentiels (2023-04-26)		Résidentiel	126 228 \$	Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total	126 228 \$	Inoccupation et mauvaises créances		Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		Total		Revenus bruts effectifs			126 228 \$	Dépenses d'exploitation		Taxe municipale (2023)	13 530 \$	Taxe scolaire (2022)	758 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe d'eau		Énergie - Électricité	7 410 \$	Énergie - Mazout		Énergie - Gaz		Ascenseur(s)		Assurances	11 428 \$	Câble (télé)		Concierge	1 950 \$	Contenant sanitaire		Déneigement	1 629 \$	Entretien	5 500 \$	Équipement (location)		Frais communs		Gestion/Administration	5 049 \$	Ordures		Pelouse	750 \$	Publicité		Sécurité		Inoccupation et mauvaises créances	3 787 \$	Récupération des dépenses		Total	51 791 \$	Revenus nets d'exploitation	74 437 \$	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Résidentiel</td> </tr> <tr> <td>Type</td> <td style="text-align: right;">Nombre</td> </tr> <tr> <td>2 ½</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>3 ½</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>4 ½</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Loft/Studio</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Commercial</td> </tr> <tr> <td>Type</td> <td style="text-align: right;">Nombre</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Autres</td> </tr> <tr> <td>Type</td> <td style="text-align: right;">Nombre</td> </tr> <tr> <td>Multiplicateur de revenu brut</td> <td style="text-align: right;">17,43</td> </tr> <tr> <td>Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">219 990 \$</td> </tr> <tr> <td>Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">84 612 \$</td> </tr> <tr> <td>Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">2,60</td> </tr> <tr> <td>Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">26</td> </tr> </table>	Résidentiel		Type	Nombre	2 ½	1	3 ½	6	4 ½	1	Loft/Studio	2	Total	10	Commercial		Type	Nombre	Autres		Type	Nombre	Multiplicateur de revenu brut	17,43	Prix par porte	219 990 \$	Prix par pièce	84 612 \$	Coefficient de comparaison du nbre de pces	2,60	Nombre total de pièces	26
Revenus bruts potentiels (2023-04-26)																																																																																																																			
Résidentiel	126 228 \$																																																																																																																		
Commercial																																																																																																																			
Stationnements/Garages																																																																																																																			
Autres																																																																																																																			
Total	126 228 \$																																																																																																																		
Inoccupation et mauvaises créances																																																																																																																			
Résidentiel																																																																																																																			
Commercial																																																																																																																			
Stationnements/Garages																																																																																																																			
Autres																																																																																																																			
Total																																																																																																																			
Revenus bruts effectifs																																																																																																																			
	126 228 \$																																																																																																																		
Dépenses d'exploitation																																																																																																																			
Taxe municipale (2023)	13 530 \$																																																																																																																		
Taxe scolaire (2022)	758 \$																																																																																																																		
Taxe de secteur																																																																																																																			
Taxe d'affaires																																																																																																																			
Taxe d'eau																																																																																																																			
Énergie - Électricité	7 410 \$																																																																																																																		
Énergie - Mazout																																																																																																																			
Énergie - Gaz																																																																																																																			
Ascenseur(s)																																																																																																																			
Assurances	11 428 \$																																																																																																																		
Câble (télé)																																																																																																																			
Concierge	1 950 \$																																																																																																																		
Contenant sanitaire																																																																																																																			
Déneigement	1 629 \$																																																																																																																		
Entretien	5 500 \$																																																																																																																		
Équipement (location)																																																																																																																			
Frais communs																																																																																																																			
Gestion/Administration	5 049 \$																																																																																																																		
Ordures																																																																																																																			
Pelouse	750 \$																																																																																																																		
Publicité																																																																																																																			
Sécurité																																																																																																																			
Inoccupation et mauvaises créances	3 787 \$																																																																																																																		
Récupération des dépenses																																																																																																																			
Total	51 791 \$																																																																																																																		
Revenus nets d'exploitation	74 437 \$																																																																																																																		
Résidentiel																																																																																																																			
Type	Nombre																																																																																																																		
2 ½	1																																																																																																																		
3 ½	6																																																																																																																		
4 ½	1																																																																																																																		
Loft/Studio	2																																																																																																																		
Total	10																																																																																																																		
Commercial																																																																																																																			
Type	Nombre																																																																																																																		
Autres																																																																																																																			
Type	Nombre																																																																																																																		
Multiplicateur de revenu brut	17,43																																																																																																																		
Prix par porte	219 990 \$																																																																																																																		
Prix par pièce	84 612 \$																																																																																																																		
Coefficient de comparaison du nbre de pces	2,60																																																																																																																		
Nombre total de pièces	26																																																																																																																		



Façade



Façade



Façade



Autre



Entrée extérieure



Corridor



Corridor



Escalier



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



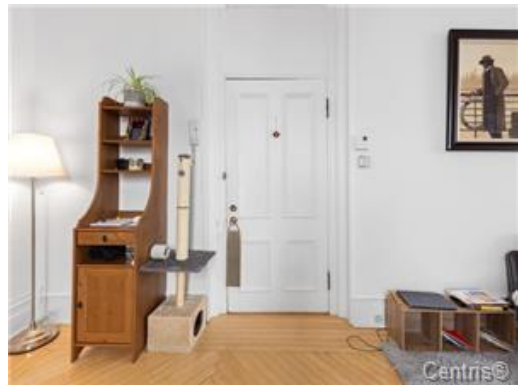
Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement