



**Jean-Claude Jr Roussel**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**ROYAL LEPAGE TRADITION**  
 Agence immobilière  
 3120, Boul. Moïse-Vincent #202  
 Saint-Hubert (QC) J3Z 0C4  
<http://www.jeanclaudesjr-rousseau.com>

514-865-6632 / 450-656-9000  
 Télécopieur : 450-656-5462  
[jean.rousseau@sympatico.ca](mailto:jean.rousseau@sympatico.ca)



**No Centris** 10404473 (En vigueur)



**825 000 \$ + TPS/TVQ**

**82 Route 338**  
**Coteau-du-Lac**  
**J0P 1B0**  
**Région** Montérégie  
**Quartier**  
**Près de** 201  
**Plan d'eau**

|                                    |                              |                                     |                      |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Genre de propriété</b>          | 22                           | <b>Année de construction</b>        | 1958                 |
| <b>Utilisation de la propriété</b> | Résidentielle et commerciale | <b>Évaluation du terrain</b>        |                      |
| <b>Type de bâtiment</b>            | Isolé (détaché)              | <b>Évaluation du bâtiment</b>       |                      |
| <b>Nombre total d'étages</b>       | 1                            | <b>Évaluation totale</b>            | 259 900 \$ (2021)    |
| <b>Dimensions du bâtiment</b>      |                              | <b>Date de livraison prévue</b>     |                      |
| <b>Superficie habitable</b>        |                              | <b>Reprise/Contrôle de justice</b>  | Non                  |
| <b>Superficie du bâtiment</b>      | 6 486 pc                     | <b>Possibilité d'échange</b>        |                      |
| <b>Dimensions du terrain</b>       | 677 X 237 p irr              | <b>Certificat de localisation</b>   | Non                  |
| <b>Superficie du terrain</b>       | 80 000 pc                    | <b>Numéro de matricule</b>          |                      |
| <b>Cadastre</b>                    | 1687201                      | <b>Date ou délai d'occupation</b>   | 90 jours PA acceptée |
| <b>Zonage</b>                      | Résidentiel, Commercial      | <b>Signature de l'acte de vente</b> | 90 jours PA acceptée |

**Revenus mensuels (résidentiel) - 22 unité(s)**

|                        |     |                            |            |                          |
|------------------------|-----|----------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Numéro log.</b>     | 1   | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 425 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |

|                        |     |                            |            |                          |
|------------------------|-----|----------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Numéro log.</b>     | 2   | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 410 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |

|                        |     |                            |            |                          |
|------------------------|-----|----------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Numéro log.</b>     | 3   | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |

|                      |   |                        |            |                          |
|----------------------|---|------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Numéro log.</b>   | 4 | <b>Fin de bail</b>     | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>   | 1 | <b>Loyer mensuel</b>   | 410 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b> | 1 | <b>Valeur locative</b> |            | <b>Exclus selon bail</b> |

|  |     |   |            |                          |
|--|-----|---|------------|--------------------------|
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 5   | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 425 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 6   | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 7   | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 410 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 8   | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 425 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 9   | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 10  | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 11  | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 425 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+0 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 12  | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                       | 1   | <b>Loyer mensuel</b>                          | 410 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                     | 1   | <b>Valeur locative</b>                        |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE<br/>Inst. lav/séch.</b> | 1+1 | <b>Particularités<br/>Nbre stationnements</b> | Chambre    |                          |
| <b>Numéro log.</b>                       | 13  | <b>Fin de bail</b>                            | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |

|                        |     |                            |            |                          |
|------------------------|-----|----------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 410 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 14  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 405 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 15  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 16  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 425 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 17  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 18  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 425 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 19  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 20  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 435 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |
| <hr/>                  |     |                            |            |                          |
| <b>Numéro log.</b>     | 21  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30 | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>     | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 410 \$     |                          |
| <b>Nbre chambres</b>   | 1   | <b>Valeur locative</b>     |            | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>   | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre    |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b> |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |

|   |     |                            |                         |                          |
|---|-----|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Numéro log.</b>                      | 22  | <b>Fin de bail</b>         | 2021-06-30              | <b>Inclus selon bail</b> |
| <b>Nbre pièces</b>                      | 1   | <b>Loyer mensuel</b>       | 435 \$                  |                          |
| <b>Nbre chambres</b>                    | 1   | <b>Valeur locative</b>     |                         | <b>Exclus selon bail</b> |
| <b>Nbre SDB + SE</b>                    | 1+0 | <b>Particularités</b>      | Chambre                 |                          |
| <b>Inst. lav/séch.</b>                  |     | <b>Nbre stationnements</b> |                         |                          |
| <b>Revenus bruts potentiels annuels</b> |     |                            | 111 960 \$ (2021-01-21) |                          |

### Caractéristiques

|                                 |                       |                               |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Système d'égouts</b>         | Fosse septique        | <b>Chargement</b>             |
| <b>Approvisionnement eau</b>    | Puits de surface      | <b>Appareils loc. (mens.)</b> |
| <b>Fondation</b>                |                       | <b>Rénovations</b>            |
| <b>Revêtement de la toiture</b> |                       | <b>Piscine</b>                |
| <b>Revêtement</b>               |                       | <b>Stat. (total)</b>          |
| <b>Plancher séparateur</b>      | Bois                  | <b>Allée</b>                  |
| <b>Fenestration</b>             |                       | <b>Garage</b>                 |
| <b>Type de fenestration</b>     |                       | <b>Abri d'auto</b>            |
| <b>Énergie/Chauffage</b>        | Électricité           | <b>Terrain</b>                |
| <b>Mode chauffage</b>           | Pliinthes électriques | <b>Topographie</b>            |
| <b>Recouvrement de plancher</b> |                       | <b>Particularités du site</b> |
| <b>Sous-sol</b>                 |                       | <b>Eau (accès)</b>            |
| <b>Salle de bains</b>           |                       | <b>Vue</b>                    |
| <b>Inst. laveuse-sécheuse</b>   |                       | <b>Proximité</b>              |
| <b>Foyer-Poêle</b>              |                       | <b>Étude environnementale</b> |
| <b>Armoires cuisine</b>         |                       | <b>Efficacité énergétique</b> |
| <b>Équipement/Services</b>      |                       | <b>Occupation</b>             |

### Inclusions

### Exclusions

### Addenda

Belle propriété, Ancien Motel transformé en chambres avec portes d'entrées dans passage par l'intérieur .cuisine communautaire .Chaque chambre a son propre frigo, Garde robe Salle de bain ,lit , table deux chaises sauf Literie et TV non inclus .Buanderie sur place payante.

NOTE: Piste cyclable directement a l'arrière de l'immeuble avec le canal, IGA a pied. coin tranquille.

Alarme pour le feu dans chaque chambres.

Il n'y a pas de service de la ville c'est pourquoi taxes pas dispendieuse. Tank septique vidé 3 x par année.

Avec service complet de la ville nous aurions le droit de bâtir plusieurs 8 logements en divisant le terrain en plusieurs lot.

Mais malheureusement pour l'instant le commercial est permit .

A partir de la 201 il n'y a aucun service.

80,000 pieds carré de terrain.

contrat videotron 3 ans .

Generaatrice pour lumière et eau de puits inclut et petit tracteur pour gazon inclut .

toiture en toile .

Immeuble très propre et bien entretenu.Surprenant.

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

**Déclaration du vendeur** Non

Conforme à la protection de l'environnement

### Source

ROYAL LEPAGE TRADITION, 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

82 Route 338 Coteau-du-Lac J0P 1B0

|  |                   |                    |               |
|--|-------------------|--------------------|---------------|
| <b>Revenus bruts potentiels (2021-01-21)</b> |                   | <b>Résidentiel</b> |               |
| Résidentiel                                  | 111 960 \$        | <b>Type</b>        | <b>Nombre</b> |
| Commercial                                   |                   | Chambres           | 22            |
| Stationnements/Garages                       |                   | <b>Total</b>       | <b>22</b>     |
| Autres                                       |                   |                    |               |
| <b>Total</b>                                 | <b>111 960 \$</b> | <b>Commercial</b>  |               |
|  |                   | <b>Type</b>        | <b>Nombre</b> |
| <b>Inoccupation et mauvaises créances</b>    |                   | <b>Autres</b>      |               |
| Résidentiel                                  |                   | <b>Type</b>        | <b>Nombre</b> |
| Commercial                                   |                   |                    |               |
| Stationnements/Garages                       |                   |                    |               |
| Autres                                       |                   |                    |               |
| <b>Total</b>                                 |                   |                    |               |
| <b>Revenus bruts effectifs</b>               | <b>111 960 \$</b> |                    |               |
| <b>Dépenses d'exploitation</b>               |                   |                    |               |
| Taxes municipales (2021)                     | 1 614 \$          |                    |               |
| Taxe scolaire (2021)                         | 182 \$            |                    |               |
| Taxes de secteur                             |                   |                    |               |
| Taxes d'affaires                             |                   |                    |               |
| Taxes d'eau                                  |                   |                    |               |
| Énergie - Électricité                        | 18 019 \$         |                    |               |
| Énergie - Mazout                             |                   |                    |               |
| Énergie - Gaz                                |                   |                    |               |
| Ascenseur(s)                                 |                   |                    |               |
| Assurances                                   | 6 056 \$          |                    |               |
| Câble (télé)                                 | 6 660 \$          |                    |               |
| Concierge                                    |                   |                    |               |
| Contenant sanitaire                          |                   |                    |               |
| Déneigement                                  |                   |                    |               |
| Entretien                                    |                   |                    |               |
| Équipement (location)                        |                   |                    |               |
| Frais communs                                |                   |                    |               |
| Gestion/Administration                       |                   |                    |               |
| Ordures                                      |                   |                    |               |
| Pelouse                                      |                   |                    |               |
| Publicité                                    |                   |                    |               |
| Sécurité                                     |                   |                    |               |
| Récupération des dépenses                    |                   |                    |               |
| <b>Total</b>                                 | <b>32 531 \$</b>  |                    |               |
| <b>Revenus nets d'exploitation</b>           | <b>79 429 \$</b>  |                    |               |



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur