



**Jean-Claude Jr Roussel**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
Jean-Claude Jr. Roussel Inc.  
**PGL AGENCE IMMOBILIÈRE**, Agence immobilière  
1B, rue Levasseur  
Saint-Constant (QC) J5A 1N1  
<http://www.jeanclaudjr-roussel.com>

514-865-6632 / 450-635-0004

[rousseljeanclaud62@gmail.com](mailto:rousseljeanclaud62@gmail.com)



**No Centris** 21043063 (En vigueur)



**3 975 000 \$**

**2154 Rue Dollard**  
**Longueuil (Le Vieux-Longueuil)**  
**J4K 4N8**

**Région** Montérégie  
**Quartier** Nobert Sud  
**Près de** Hubert  
**Plan d'eau**

|                                    |                         |                                     |                        |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Genre de propriété</b>          | 22                      | <b>Année de construction</b>        | 1977                   |
| <b>Utilisation de la propriété</b> | Résidentielle seulement | <b>Évaluation du terrain</b>        | 637 600 \$             |
| <b>Type de bâtiment</b>            | Isolé (détaché)         | <b>Évaluation du bâtiment</b>       | 2 774 400 \$           |
| <b>Nombre total d'étages</b>       | 2                       | <b>Évaluation totale</b>            | 3 412 000 \$ (116,50%) |
| <b>Dimensions du bâtiment</b>      | 55 X 85 p               | <b>Date de livraison prévue</b>     |                        |
| <b>Superficie habitable</b>        |                         | <b>Reprise/Contrôle de justice</b>  | Non                    |
| <b>Superficie du bâtiment</b>      | 4 675 pc                | <b>Possibilité d'échange</b>        |                        |
| <b>Dimensions du terrain</b>       | 87 X p irr              | <b>Certificat de localisation</b>   | Non                    |
| <b>Superficie du terrain</b>       | 17 961 pc               | <b>Numéro de matricule</b>          | 58227 0641 08 6354     |
| <b>Cadastre</b>                    | 3224104                 | <b>Date ou délai d'occupation</b>   | Selon les baux         |
| <b>Zonage</b>                      | Résidentiel             | <b>Signature de l'acte de vente</b> | 30 jours PA acceptée   |

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

|                             |     |                            |            |                          |            |
|-----------------------------|-----|----------------------------|------------|--------------------------|------------|
| <b>Numéro log.</b>          | 1   | <b>Fin de bail</b>         | 2026-07-01 | <b>Inclus selon bail</b> | Eau chaude |
| <b>Nbre pièces</b>          | 3   | <b>Loyer mensuel</b>       | 1 050 \$   | <b>Exclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre chambres (hor 1</b> |     | <b>Valeur locative</b>     |            |                          |            |
| <b>Nbre SDB + SE</b>        | 1+0 | <b>Particularités</b>      |            |                          |            |
| <b>Inst. lav/séch.</b>      |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |            |
|                             |     |                            |            |                          |            |
| <b>Numéro log.</b>          | 2   | <b>Fin de bail</b>         | 2026-07-01 | <b>Inclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre pièces</b>          | 3   | <b>Loyer mensuel</b>       | 1 040 \$   | <b>Exclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre chambres (hor 1</b> |     | <b>Valeur locative</b>     |            |                          |            |
| <b>Nbre SDB + SE</b>        | 1+0 | <b>Particularités</b>      |            |                          |            |
| <b>Inst. lav/séch.</b>      |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |            |
|                             |     |                            |            |                          |            |
| <b>Numéro log.</b>          | 3   | <b>Fin de bail</b>         | 2026-07-01 | <b>Inclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre pièces</b>          | 3   | <b>Loyer mensuel</b>       | 712 \$     | <b>Exclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre chambres (hor 1</b> |     | <b>Valeur locative</b>     |            |                          |            |
| <b>Nbre SDB + SE</b>        | 1+0 | <b>Particularités</b>      |            |                          |            |
| <b>Inst. lav/séch.</b>      |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |            |
|                             |     |                            |            |                          |            |
| <b>Numéro log.</b>          | 4   | <b>Fin de bail</b>         | 2026-08-31 | <b>Inclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre pièces</b>          | 3   | <b>Loyer mensuel</b>       | 882 \$     | <b>Exclus selon bail</b> |            |
| <b>Nbre chambres (hor 1</b> |     | <b>Valeur locative</b>     |            |                          |            |
| <b>Nbre SDB + SE</b>        | 1+0 | <b>Particularités</b>      |            |                          |            |
| <b>Inst. lav/séch.</b>      |     | <b>Nbre stationnements</b> |            |                          |            |

|                    |     |                     |            |                   |
|--------------------|-----|---------------------|------------|-------------------|
| Numéro log.        | 5   | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 796 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 6   | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 4   | Loyer mensuel       | 958 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor | 2   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 7   | Fin de bail         | 2026-11-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 816 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 8   | Fin de bail         | 2026-06-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 6   | Loyer mensuel       | 1 516 \$   |                   |
| Nbre chambres (hor | 3   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 9   | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 1 170 \$   |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 11  | Fin de bail         | 2025-06-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 1 150 \$   |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 12  | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 871 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 14  | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 827 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |
|                    |     |                     |            |                   |
| Numéro log.        | 15  | Fin de bail         | 2026-10-31 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces        | 3   | Loyer mensuel       | 928 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor | 1   | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE      | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.    |     | Nbre stationnements |            |                   |

|                      |     |                     |            |                   |
|----------------------|-----|---------------------|------------|-------------------|
| Numéro log.          | 16  | Fin de bail         | 2026-04-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 992 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 17  | Fin de bail         | 2026-09-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 988 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 18  | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 1 160 \$   |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 19  | Fin de bail         | 2026-08-31 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 989 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 20  | Fin de bail         | 2026-10-31 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 1 055 \$   |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 21  | Fin de bail         | 2025-06-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 1 150 \$   |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 22  | Fin de bail         | 2026-09-30 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 920 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 23  | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 786 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |
| Nbre SDB + SE        | 1+0 | Particularités      |            |                   |
| Inst. lav/séch.      |     | Nbre stationnements |            |                   |
| Numéro log.          | 24  | Fin de bail         | 2026-07-01 | Inclus selon bail |
| Nbre pièces          | 3   | Loyer mensuel       | 798 \$     |                   |
| Nbre chambres (hor 1 |     | Valeur locative     |            | Exclus selon bail |

|                                         |            |                            |
|-----------------------------------------|------------|----------------------------|
| <b>Nbre SDB + SE</b>                    | <b>1+0</b> | <b>Particularités</b>      |
| <b>Inst. lav/séch.</b>                  |            | <b>Nbre stationnements</b> |
| <b>Revenus bruts potentiels annuels</b> |            | 258 648 \$ (2025-06-24)    |

Autres revenus mensuels - 2 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 |
|-----------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| Buanderie                               |                     |                        | 300 \$                               |                            |                                        |
| cabanon                                 |                     |                        | 50 \$                                |                            |                                        |
| <b>Revenus bruts potentiels annuels</b> |                     |                        | 4 200 \$ (2025-06-24)                |                            |                                        |

Caractéristiques

|                                      |                      |                               |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Système d'égouts</b>              | Municipalité         | <b>Chargement</b>             |
| <b>Approvisionnement eau</b>         | Municipalité         | <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>           |                      | <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>                | Plinthes 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>Commodités - Unité/propriété</b>  |                      | <b>Occupation</b>             |
| <b>Commodités – Bâtiment</b>         |                      |                               |
| <b>Adapté pers. mobilité réduite</b> |                      |                               |

Inclusions

Exclusions

Addenda

Immeuble très bien situé, près des services en commun.  
grand stationnement.  
Cabanon louer \$600 par année  
: nouveau système d'alarme 2021  
:3 cuisines rénové et 5 salle de bain .  
:Service internet et cameras de surveillance .  
:Cabanon 2016.  
L'eau chaude Propriétaire .  
Chauffage locataires Électricité .

Immeuble très présentable.  
Machine a laver et sècheuse inclus sans aucune garantie.  
Poêles et frigo environ 12 de chaque sans aucune garantie.  
Les appareils sont donnés et non vendue.

A la clause D2.4 de DV 55303 les revenus seront en date du 1er novembre 2025.les avis sont déjà accepté pour le 15 et 20  
Bon potentiel d'augmentation , bon investissement .

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Cette vente sera fait sans aucune Garantie légale  
aux risques et périls de l'acheteur**

**Déclaration du vendeur** Oui DV-55303

**Source**

PGL AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

2154 Rue Dollard Longueuil (Le Vieux-Longueuil) J4K 4N8

|                                              |                   |                                            |               |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|---------------|
| <b>Revenus bruts potentiels (2025-06-25)</b> |                   | <b>Nombre d'unités</b>                     |               |
| Résidentiel                                  | 258 648 \$        | <b>Résidentiel</b>                         |               |
| Commercial                                   |                   | <b>Type</b>                                | <b>Nombre</b> |
| Stationnements/Garages                       |                   | 3 ½                                        | 20            |
| Autres                                       | 4 200 \$          | 4 ½                                        | 1             |
| <b>Total</b>                                 | <b>262 848 \$</b> | 6 ½                                        | 1             |
| <b>Inoccupation et mauvaises créances</b>    |                   | <b>Total</b>                               | <b>22</b>     |
| Résidentiel                                  |                   | <b>Commercial</b>                          |               |
| Commercial                                   |                   | <b>Type</b>                                | <b>Nombre</b> |
| Stationnements/Garages                       |                   |                                            |               |
| Autres                                       |                   | <b>Autres</b>                              |               |
| <b>Total</b>                                 |                   | <b>Type</b>                                | <b>Nombre</b> |
| <b>Revenus bruts effectifs</b>               | <b>262 848 \$</b> | Buanderie                                  |               |
| <b>Dépenses d'exploitation</b>               |                   | Autre                                      |               |
| Taxe municipale (2025)                       | 22 920 \$         | Multiplicateur de revenu brut              | 15,12         |
| Taxe scolaire (2024)                         | 2 092 \$          | Prix par porte                             | 180 682 \$    |
| Taxe de secteur                              |                   | Prix par pièce                             | 56 786 \$     |
| Taxe d'affaires                              |                   | Coefficient de comparaison du nbre de pces | 3,18          |
| Taxe d'eau                                   |                   | Nombre total de pièces                     | 70            |
| Énergie - Électricité                        | 6 783 \$          |                                            |               |
| Énergie - Mazout                             |                   |                                            |               |
| Énergie - Gaz                                |                   |                                            |               |
| Ascenseur(s)                                 |                   |                                            |               |
| Assurances                                   | 11 497 \$         |                                            |               |
| Câble (télé)                                 | 1 344 \$          |                                            |               |
| Concierge                                    |                   |                                            |               |
| Contenant sanitaire                          |                   |                                            |               |
| Déneigement                                  | 1 125 \$          |                                            |               |
| Entretien                                    |                   |                                            |               |
| Équipement (location)                        | 198 \$            |                                            |               |
| Frais communs                                |                   |                                            |               |
| Gestion/Administration                       |                   |                                            |               |
| Ordures                                      |                   |                                            |               |
| Pelouse                                      |                   |                                            |               |
| Publicité                                    |                   |                                            |               |
| Sécurité                                     |                   |                                            |               |
| Récupération des dépenses                    |                   |                                            |               |
| <b>Total</b>                                 | <b>45 959 \$</b>  |                                            |               |
| <b>Revenus nets d'exploitation</b>           | <b>216 889 \$</b> |                                            |               |



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur





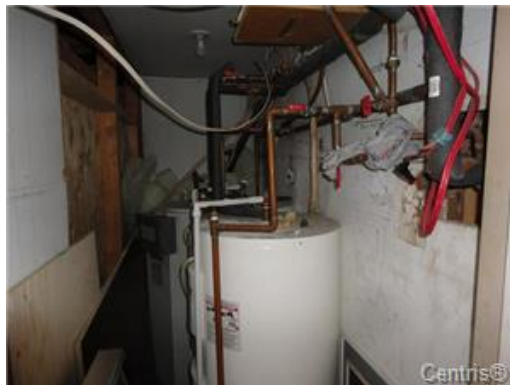
Extérieur



Extérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur





Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur



Intérieur