Matiss Vosgin, Courtier immobilier résidentiel
PROPRIO DIRECT
Agence immobilière
3899, aut. des Laurentides #200
Laval (QC) H7L 3H7
https://www.equipemontoit.com/

438-523-4245 / 514-856-4444, 0
Télécopieur : 514-856-4449
matissv@equipemontoit.com

No Centris 14848317 **(En vigueur)**

[Voir toutes les photos](#)

439 900 $

625-627 Rue Principale
Saint-Donat
J0T 2C0
Région Lanaudière
Quartier
Près de

Plan d'eau

Genre de propriété	Duplex	**Année de construction**	1907
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	**Évaluation du terrain**	115 400 $
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	**Évaluation du bâtiment**	235 200 $
Nombre total d'étages		**Évaluation totale**	350 600 $ (125,47%)
Dimensions du bâtiment	8,33 X 7,62 m	**Date de livraison prévue**	
Superficie habitable	173,73 mc	**Reprise/Contrôle de justice**	Non
Superficie du bâtiment		**Possibilité d'échange**	
Dimensions du terrain	32,31 X 61 m irr	**Certificat de localisation**	Oui (2026)
Superficie du terrain	1 970,01 mc	**Numéro de matricule**	
Cadastre	5 623 729 Cadastre du Québec	**Date ou délai d'occupation**	Selon les baux
Zonage	Résidentiel, Commercial	**Signature de l'acte de vente**	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

Numéro log.	627	**Fin de bail**	2027-06-30	**Inclus selon bail**	Chauffage, Stationnement extérieur (2), Internet, Électricité, Climatisation, Eau chaude, Déneigement
Nbre pièces	6	**Loyer mensuel**	1 000 $		
Nbre chambres (hor	2	**Valeur locative**		**Exclus selon bail**	Meublé, Semi-meublé
Nbre SDB + SE	1+0	**Particularités**			
Inst. lav/séch.		**Nbre stationnements**	Ext. : 2		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
2	Cuisine	2,59 X 2,72 m	Couvre-sols souples	
2	Salle à manger	2,74 X 2,03 m irr	Plancher flottant	
2	Salon	3,05 X 2,92 m irr	Plancher flottant	
2	Chambre à coucher	2,87 X 2,95 m	Couvre-sols souples	
2	Chambre à coucher principale	2,74 X 3,4 m	Couvre-sols souples	
2	Salle de bains	2,49 X 1,63 m	Céramique	Bain/Douche

Espace additionnel	Dimensions
Balcon	3,56 X 9,14 m irr

Numéro log.	625	**Fin de bail**	2027-06-30	**Inclus selon bail**	Chauffage, Stationnement extérieur (2), Internet, Électricité, Eau chaude, Semi-meublé
Nbre pièces	6	**Loyer mensuel**	1 200 $		
Nbre chambres (hor	1	**Valeur locative**		**Exclus selon bail**	Meublé, Déneigement

Nbre SDB + SE	1+0	**Particularités**	
Inst. lav/séch.		**Nbre stationnements**	Ext. : 2

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	3,33 X 3 m	Couvre-sols souples	
RDC	Salon	3,43 X 3,25 m	Bois	Foyer-Poêle. Foyer au bois
RDC	Salle à manger	3,35 X 3,25 m	Bois	
RDC	Cuisine	4,24 X 4,47 m irr	Couvre-sols souples	
RDC	Salle de bains	2,9 X 2,34 m	Céramique	
RDC	Chambre à coucher principale	3,84 X 3,94 m	Couvre-sols souples	

Revenus bruts potentiels annuels 26 400 $ (2026-09-08)

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	**Chargement**	
Approvisionnement eau	Municipalité	**Appareils loc. (mens.)**	
Fondation		**Rénovations**	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte, Bitume et gravier, Membrane élastomère	**Piscine**	
Revêtement	Fibre pressée	**Stat. (total)**	Allée (10), Abri d'auto (2)
Plancher séparateur		**Allée**	Asphalte, Pavé uni
Fenestration	Bois	**Garage**	
Type de fenestration	Manivelle (battant)	**Abri d'auto**	
Énergie/Chauffage	Électricité	**Terrain**	Boisé, Paysager
Mode chauffage	Plinthes électriques	**Topographie**	Plat
Recouvrement de plancher		**Particularités du site**	
Sous-sol	6 pieds et plus, Totalement aménagé	**Eau (accès)**	
Salle de bains		**Vue**	
Inst. laveuse-sécheuse		**Proximité**	École primaire, École secondaire, Parc, Piste cyclable, Ski alpin, Ski de fond, Train de banlieue, Sentier de motoneige, Sentier de VTT
Foyer-Poêle	Foyer au bois	**Étude environnementale**	
Armoires cuisine		**Efficacité énergétique**	
Commodités - Unité/propriété	Climatiseur mural, Installation aspirateur central	**Occupation**	
Commodités – Bâtiment			
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

625: Cuisinière, Réfrigérateur, Laveuse/sécheuse. 627: Stores/Rideaux Sous-sol: Cuisinière, Réfrigérateur, Laveuse/sécheuse

Exclusions

Meubles et effets personnels du propriétaire et des locataires

Remarques

Duplex situé au coeur de Saint-Donat, à proximité des commerces, services, lacs et activités de plein air. Il comprend un 3 ½ au rez-de-chaussée et un 4 ½ à l'étage. Le sous-sol est aménagé avec entrée indépendante, cuisine et salle de bain, mais n'est pas reconnu comme logement distinct. Le zonage permet l'usage triplex, sous réserve des modifications, démarches et autorisations requises. Grand terrain de 21 205 pi², stationnement et abri d'auto.

Addenda

UNE OPPORTUNITÉ AU COeUR DE SAINT-DONAT
Duplex bien situé directement sur la rue Principale, à proximité des commerces, services et activités du village.
L'emplacement permet également de rejoindre rapidement les lacs Archambault et Ouareau , Ski Garceau ainsi que plusieurs attraits de plein air.

L'immeuble comprend actuellement deux logements distincts, soit un 3 ½ au rez-de-chaussée et un 4 ½ à l'étage. Les deux

unités offrent une configuration fonctionnelle et lumineuse, avec un bon potentiel autant pour un investisseur que pour un propriétaire occupant.

Le sous-sol est aménagé avec une entrée indépendante et comprend actuellement une cuisine, une salle de bain complète ainsi que les installations pour laveuse-sécheuse. Cet espace ne constitue toutefois pas un logement reconnu comme unité distincte par la municipalité.

Le zonage en vigueur permet l'usage triplex. L'immeuble étant actuellement reconnu comme duplex, certaines modifications, démarches et autorisations seront nécessaires afin de rendre le sous-sol conforme et de faire reconnaître officiellement une troisième unité. L'acheteur devra effectuer ses vérifications auprès de la municipalité quant aux travaux et normes applicables.

Le terrain de 21 205 pi² offre beaucoup d'espace, plusieurs places de stationnement ainsi qu'un abri d'auto couvert. L'immeuble est desservi par l'aqueduc et l'égout municipaux.

Le zonage offre également différentes possibilités résidentielles et commerciales selon le projet envisagé , sous réserve des vérifications et autorisations requises.

Plusieurs améliorations ont été réalisées au fil des années, dont la toiture en 2020, ainsi que des travaux au sous-sol en 2021, notamment les planchers, les armoires et la salle de bain. Les réservoirs d'eau chaude sont également récents.

Un immeuble offrant à la fois des revenus existants, un emplacement stratégique et un potentiel d'optimisation intéressant pour un acheteur souhaitant développer davantage la propriété.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.

Déclaration du vendeur Oui DV-24129

Conforme à la protection de l'environnement

Source

PROPRIO DIRECT, 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

625-627 Rue Principale Saint-Donat J0T 2C0

Revenus bruts potentiels (2026-09-08)	
Résidentiel	26 400 $
Commercial	
Stationnements/Garages	
Autres	
Total	**26 400 $**
Inoccupation et mauvaises créances	
Résidentiel	
Commercial	
Stationnements/Garages	
Autres	
Total	
Revenus bruts effectifs	**26 400 $**
Dépenses d'exploitation	
Taxe municipale (2026)	3 896 $
Taxe scolaire (2026)	230 $
Taxe de secteur	
Taxe d'affaires	
Taxe d'eau	
Énergie - Électricité	4 450 $
Énergie - Mazout	
Énergie - Gaz	
Ascenseur(s)	
Assurances	2 600 $
Câble (télé)	
Concierge	
Contenant sanitaire	
Déneigement	
Entretien	
Équipement (location)	
Frais communs	
Gestion/Administration	
Ordures	
Pelouse	
Publicité	
Sécurité	
Récupération des dépenses	
Total	**11 176 $**
Revenus nets d'exploitation	**15 224 $**

Résidentiel

Type	Nombre
6 ½	2
Total	**2**

Commercial

Type	Nombre

Autres

Type	Nombre

Multiplicateur de revenu brut	16,66
Prix par porte	219 950 $
Prix par pièce	36 658 $
Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,00
Nombre total de pièces	12