

À VENDRE

Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial Agréé DA 514.683.6666 x102 marc.andre@immeublesgloria.com

Michel Knot

Courtier Immobilier Agréé DA 514.683.6666 x101 michel@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA Agence Immobilière

L'OPPORTUNITÉ

315 RIELLE

Immeubles Gloria Commercial Inc. (l'«Agence») est heureuse de représenter 10880884 CANADA INC. (le « Vendeur ») pour offrir à la vente, sur une base exclusive, de l'immeuble situé au 315 rue Rielle, Montréal (l'«Immeuble»).

Cet immeuble multi-résidentiel de 32 logements, de qualité institutionnelle, a été entièrement rénové en 2019–2020 avec des finitions haut de gamme : comptoirs en quartz, planchers de bois franc et de porcelaine, insonorisation, ainsi que des systèmes mécaniques, électriques et de plomberie entièrement neufs – offrant aux investisseurs une acquisition clé en main. La répartition des unités est bien équilibrée : deux 2 ½, dix-sept 3 ½ et treize 4 ½, en plus d'un grand garage souterrain de 6 places.

Idéalement situé à seulement 250 mètres de la station de métro De l'Église et à quelques pas de la rue Wellington – élue « Rue la plus cool au monde » en 2022 – l'Immeuble bénéficie d'un accès inégalé au mode de vie animé de Verdun, avec ses cafés, restaurants, commerces et le parc riverain doté de sa plage urbaine. Avec la demande soutenue par les étudiants de Concordia, McGill et l'UQAM, le secteur demeure l'un des marchés locatifs les plus dynamiques de Montréal.

En plus d'un revenu en place solide, l'Immeuble offre un potentiel d'appréciation à long terme, l'admissibilité au financement SCHL APH Sélect et même la possibilité de développer un penthouse pour bureau ou studio au 4° étage.

Ce mémorandum représente une occasion rare d'acquérir un immeuble multi-résidentiel de grande qualité, entièrement repositionné, situé dans l'un des quartiers les plus recherchés de Montréal – un ajout de choix à tout portefeuille institutionnel ou privé.





À Vendre

315 Rielle 11,250,000 \$

Verdun 32 unités









Sommaire Fin	ancier
REVENU POTENTIEL BRUT	565,032 \$
TOTAL DÉPENSES	134,283 \$
REVENU NET	414,284 \$
MRB	19.91
MRN	27.16
ÉVALUATION MUNICIPALE	5,099,200 \$

RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT 3.63 %
351,563 \$	3.68 %
COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

Faits Saillants

- Immeuble de 32 unités entièrement rénové au cœur de Verdun
- Station de métro De l'Église à 250 mètres (3 minutes à pied)
- Au coin de Wellington, élue «Rue la plus cool au monde» en 2022
- À deux pas des cafés, restaurants/bars et épiceries fines
- Près du parc Arthur-Therrien avec accès à la plage de Verdun
- Toutes les unités entièrement rénovées en 2019-2020

- Finitions haut de gamme : comptoirs en quartz, insonorisation, etc.
- Travaux majeurs effectués : électricité, plomberie, brique, fondations
- Chauffage électrique locataire | Eau chaude au gaz propriétaire
- Possibilité d'aménager un espace bureau au 4e étage (penthouse)
- Admissibilité possible au financement SCHL APH Sélect
- Excellente occasion d'investissement clé en main!







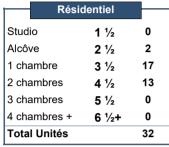
Description

Information Générale

11,250,000 \$ 315 Rielle

Verdun 32 unités





Artère Principale

Station de Métro

Intersection

Commerces

Autobus

École

Hôpital

Attraction



Commercial

Total Unités



0



Stationnement 0 Garage 6 Entreposage

7

Chauffage	

Total Espaces

Source Énergie Responsabilité

Électricité Type Chauffage Plinthes Électriques Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie Gaz Naturel Responsabilité Propriétaire Réservoirs

Zonage Résidentiel Cadastre 1183690 Type d'Immeuble Attaché Nb. Étages Année Construction 1968 Superficie Lot 567 m2 Superficie Bât. 495 m2 Four Inclus au bail Réfrigérateur Inclus au bail Laveuse Coinamatic Sécheuse Coinamatic Ascenseur Aucun Entr. Lav/Séch. Buanderie Entr. Lave-Vaiss. Piscine Aucun Meublé Four et frigo Air Climatisé Aucun Sous-Sol Garage et unités Foyer Aucun Intercom Oui

État	dool	Liouv

Emplacement

Rue Wellington

Autoroute 15 S

Centre d'achat IDS

37, 58, 61, 107, 350

Concordia, McGill, UQAM

Promenades Wellington

Métro De l'Éalise

Verdun Hospital

Toiture	Membrane élastomère et fascia (2017)
Fenêtres	Fenêtres et portes remplacées (2019)
Balcons	Balcons en aluminium refaits (2019)
Murs Extérieurs	Maçonnerie, joints de briques (2019) Fondation réparée (2019) Dalle de béton et rampe du sous-sol refaites
Électricité	Panneaux de disjoncteurs et la majorité de l'électricité de tous les appartements refaits (2019)
Plomberie	Drains, ventilation au toit, tuyauterie PVC, entrées cuivre, wirsbo/cuivre eau chaude/froide, drain français
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires Plinthes électriques remplacées (2019)
Réservoirs Eau Chaude	Chaudière à eau chaude au gaz naturel (2019) Eau chaude payée par le propriétaire
Ascenseur	Aucun
Garage	Tout fillage et composantes remplacées, le main, chauffage, moteur porte de garage
Salles de Bain	100% des unités complètement rénovées (2019)
Cuisines	100% des unités complètement rénovées (2019) Comptoirs en quartz, électroménagers en acier inoxydable
Certificat de Localisation	Martin Lavoie - 2017-10-11
Rapport Environnemental	Phase 1 and 2 (2018-02) Phase 1 (2020-04)

Notes

- Rénovation complète de l'immeuble en 2019-2020
- Appartements: Insonorisation (double gypse, cellulose pour planchers), planchers bois franc et porcelaine, nouvelle ventilation
- Aires communes: Électricité refaite: entrée principale, lumières extérieurs, caméras, intercom, internet et salle serveurs, etc.
- Aires communes: Planchers reconstruits, supports métal sous-sol, réparation des escaliers, 100% nouvelle slab au sous-sol
- Possibilité d'aménager un espace bureau au 4e étage (unité penthouse). La porte-patio, les drains et les conduites d'eau sont déjà installés dans l'unité.
- *** Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. ***

2025-09-29 21:11



Revenus & Dépenses

315 Rielle 11,250,000 \$

Verdun 32 unités

RÉSIDENTIEL						
Type		Unités	%	Moy	Annuel \$	%
Studio	1 ½	0	0%	0\$	0 \$	0%
Alcôve	2 1/2	2	6%	1,080 \$	25,908 \$	5%
1 chambre	3 1/2	17	53%	1,374 \$	280,260 \$	51%
2 chambres	4 1/2	13	41%	1,556\$	242,664 \$	44%
3 chambres	5 ½	0	0%	0\$	0 \$	0%
4 chambres +	6 1/2+	0	0%	0\$	0 \$	0%
Total	3.84	32		1,429 \$	548,832 \$	

COMMERCIAL					
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.	
Espace Commercial	0	0			
Total	0	0			

/ENU		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	32	548,832 \$	97%	17,151\$	
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	6	9,600 \$	2%	300 \$	Estimé
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		6,360 \$	1%	199 \$	Estimé (Coinamatic garde 35%)
Revenus - Entreposage		240 \$	0%	8\$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		565,032 \$	100%		
noccupation - Résidentiel		16,465 \$	3.0%	515 \$	SCHL normalisé
noccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
noccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		548,567 \$			
ENSES					
Гахеs - Municipale		28,846 \$	5.3%	901 \$	2025 facture
Taxes - Scolaires		3,746 \$	0.7%	117 \$	2025-2026 invoice
Гaxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Гахеs - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		7,783 \$	1.4%	243 \$	
Électricité		1,248 \$	0.2%	39 \$	
∖ssurances		20,921 \$	3.8%	654 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
「éléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
nternet		9,271 \$	1.7%	290 \$	Inclus dans les baux
Contrat - Coinamatic		0 \$	0.0%	0\$	Coinamatic garde 35% des revenus
Réparations & Maintenance		19,520 \$	3.6%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		3,840 \$	0.7%	120 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		11,680 \$	2.1%	365 \$	SCHL normalisé
Administration		27,428 \$	5.0%	857 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		134,283 \$	24.5%	4,196 \$	
REVENU NET		414,284 \$	75.5%		

2025-09-29 21:11



Analyse Financière

315 Rielle 11,250,000 \$

Verdun 32 unités

69.8 %

30.2%

FINANCEMENT

SCHL APH Sélect (50 pts)

SCHL (régulier)

PRIX DEMANDÉ

MC	NTANT DU PRÊT
	Créancier
	Taux
	Amortissement
	Terme
	Date Expiration
	Paiement Mensuel
	Couverture de Dette
CC	MPTANT À L'ACHAT
	INIT I ANTI A LACHAT

11,250,000 \$

7,850,000 \$	
SCHL APH Sélec	t
3.75 %	
40	
5	
31,460 \$	
1.10	
3 400 000 \$	

11,250,000 \$

6,650,000 \$	59.1 %
SCHL (régulier)	
3.75 %	
40	
5	
26,650 \$	
1.30	
4,600,000 \$	40.9%

11,250,000 \$

,,,	
	0.0 %
0 \$	
0.00	
11,250,000 \$	100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	
Coût Annuel de la Dette	
Liquidités	
Retour sur Liquidités	
Retour sur Investissement	
M.R.B.	
M.R.N.	
Coût par Unité	
TGA	

414,284 \$
377,514 \$
36,770 \$
1.08 %
3.63 %
19.91
27.16
351,563 \$
3.68 %

414,284 \$
319,805 \$
94,479 \$
2.05 %
3.65 %
19.91
27.16
351,563 \$
3.68 %

414,284 \$
0 \$
414,284 \$
3.68 %
3.68 %
19.91
27.16
351,563 \$
3.68 %

COÛT PAR UNITÉ

RETOUR SUR LIQUIDITÉS RETOUR SUR INVESTISSEMENT

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

351,563 \$

1.08 %

3.63 %

3.68 %

Notes

- Option1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points avec le critère de l'efficacité énergétique.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

2025-09-29 21:11



Résidentiel - Liste des Loyers

315 Rielle	
------------	--

32 unités Verdun

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
SS	315	001	3.5	1,325\$	1,450 \$	125 \$	477	2.78 \$	
SS	315	002	3.5	1,375 \$	1,450 \$	75 \$	550	2.50 \$	
SS	315	003	4.5	1,435 \$	1,850 \$	415 \$	578	2.48 \$	
SS	315	004	3.5	1,175 \$	1,550 \$	375 \$	417	2.82 \$	
SS	315	005	2.5	1,100 \$	1,250 \$	150 \$	331	3.32 \$	
1	315	101	2.5	1,059 \$	1,250 \$	191 \$	261	4.06 \$	
1	315	102	4.5	1,456 \$	1,850 \$	394 \$	577	2.52 \$	
1	315	103	3.5	1,325 \$	1,550 \$	225 \$	361	3.67 \$	
1	315	104	4.5	1,400 \$	1,850 \$	450 \$	614	2.28 \$	
1	315	105	4.5	1,800 \$	1,850 \$	50 \$	670	2.69 \$	
1	315	106	3.5	1,375 \$	1,550 \$	175 \$	516	2.66 \$	
1	315	107	3.5	1,483 \$	1,550 \$	67 \$	516	2.87 \$	
1	315	108	3.5	1,403 \$	1,550 \$	147 \$	516	2.72 \$	
1	315	109	4.5	1,637 \$	1,850 \$	213 \$	616	2.66 \$	
2	315	201	3.5	1,581 \$	1,550 \$	-31 \$	388	4.07 \$	
2	315	202	4.5	1,500 \$	1,850 \$	350 \$	577	2.60 \$	
2	315	203	3.5	1,375 \$	1,550 \$	175 \$	361	3.81 \$	
2	315	204	4.5	1,456 \$	1,850 \$	394 \$	614	2.37 \$	
2	315	205	4.5	1,742 \$	1,850 \$	108 \$	670	2.60 \$	
2	315	206	3.5	1,403 \$	1,550 \$	147 \$	516	2.72 \$	
2	315	207	3.5	1,378 \$	1,550 \$	172 \$	516	2.67 \$	
2	315	208	3.5	1,325 \$	1,550 \$	225 \$	516	2.57 \$	
2	315	209	4.5	1,650 \$	1,850 \$	200 \$	616	2.68 \$	
3	315	301	3.5	1,325 \$	1,550 \$	225 \$	388	3.41 \$	
3	315	302	4.5	1,430 \$	1,850 \$	420 \$	577	2.48 \$	
3	315	303	3.5	1,250 \$	1,550 \$	300 \$	361	3.46 \$	
3	315	304	4.5	1,461 \$	1,850 \$	389 \$	614	2.38 \$	
3	315	305	4.5	1,721 \$	1,850 \$	129 \$	670	2.57 \$	
3	315	306	3.5	1,378 \$	1,550 \$	172 \$	516	2.67 \$	
3	315	307	3.5	1,404 \$	1,550 \$	146 \$	516	2.72 \$	
3	315	308	3.5	1,475 \$	1,550 \$	75 \$	516	2.86 \$	

2025-09-29 21:12



Résidentiel - Liste des Loyers

315 Rielle

Verdun 32 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
3	315	309	4.5	1,534 \$	1,850 \$	316 \$	616	2.49 \$	
4	315	401	Bureau	0 \$	750 \$	750 \$	175	0.00\$	Bureau/petit studio (non complété)
Р	315	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$		0.00\$	Estimé
Р	315	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$		0.00\$	Estimé
Р	315	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$		0.00 \$	Estimé
Р	315	Garage	Garage	125 \$	175 \$	50 \$		0.00\$	
Р	315	Garage	Garage	0 \$	175 \$	175 \$		0.00\$	Inclus au bail
Р	315	Garage	Garage	150 \$	175 \$	25 \$		0.00 \$	
L	315	Laundry	Laundry	530 \$	530 \$	0 \$		0.00 \$	Estimé (Coinamatic garde 35%)
S	315	Storage	Storage	20 \$	20 \$	0 \$		0.00 \$	Rack à vélé et entreposage de pneus

		Loyer A	Actuel	Loyer Po	otentiel	Diff. Actuel VS Potentiel			
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$		
RÉSIDENTIEL	32 Unités	45,736 \$	548,832 \$	52,700 \$	632,400 \$	6,964 \$	83,568 \$		
AUTRES REVENUS		1,350 \$	16,200 \$	2,350 \$	28,200 \$	1,000 \$	12,000 \$		
GRAND TOTAL		47,086 \$	565,032 \$	55,050 \$	660,600 \$	7,964 \$	95,568 \$		

Moyenne des Appartements 3.84
pi2 moyen 517
\$/pi2 2.76 \$



Résidentiel - Liste des Loyers **Statistiques**

315 Rielle

32 unités Verdun

RÉSIDENTIEL

	Actuel				V	aleur Marchan	ide	Différence Actuel VS Marché					
Туре	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 1/2	2	1,080 \$	1,059 \$	1,100 \$	2,159 \$	25,908 \$	1,250 \$	2,500 \$	30,000 \$	171 \$	341 \$	4,092 \$
1 chambre	3 ½	17	1,374 \$	1,175\$	1,581 \$	23,355 \$	280,260 \$	1,538 \$	26,150 \$	313,800 \$	164 \$	2,795 \$	33,540 \$
2 chambres	4 1/2	13	1,556 \$	1,400 \$	1,800 \$	20,222 \$	242,664 \$	1,850 \$	24,050 \$	288,600 \$	294 \$	3,828 \$	45,936 \$
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.84	32	1,429 \$			45,736 \$	548,832 \$	1,647 \$	52,700 \$	632,400 \$	218 \$	6,964 \$	83,568 \$

SERVICES

OLIVIOLO							Actuel			V	aleur Marchan	de	Différe	nce Actuel VS	Marché
Type	Grandeur		Unité	s	Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage	·		6		133 \$	0 \$	175 \$	800 \$	9,600 \$	175 \$	1,050 \$	12,600 \$	42 \$	250 \$	3,000 \$
Stationnement			0		0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Entreposage			1		20 \$	20 \$	20 \$	20 \$	240 \$	20 \$	20 \$	240 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre			1		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	750 \$	750 \$	9,000 \$	750 \$	750 \$	9,000 \$
Autre			0		0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L:	3	S:	3				530 \$	6,360 \$		530 \$	6,360 \$		0 \$	0 \$
	TOTAL							1,350 \$	16,200 \$		2,350 \$	28,200 \$		1,000 \$	12,000 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE										
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$						
315	32	1,429 \$	45,736 \$	548,832 \$						
Total	32	1,429 \$	45,736 \$	548,832 \$						

	STATISTIQUES PAR ÉTAGE											
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$								
1	9	1,438 \$	12,938 \$	155,256 \$								
2	9	1,490 \$	13,410 \$	160,920 \$								
3	9	1,442 \$	12,978 \$	155,736 \$								
SS	5	1,282 \$	6,410 \$	76,920 \$								
TOTAL	32	1,429 \$	45,736 \$	548,832 \$								

marc.andre@immeublesgloria.com



Résidentiel - Liste des Loyers Statistiques

315 Rielle

Verdun 32 unités

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur
Studio	1 1/2	0	0 pi2
Alcôve	2 1/2	2	296 pi2
1 chambre	3 1/2	17	467 pi2
2 chambres	4 1/2	13	616 pi2
3 chambres	5 ½	0	0 pi2
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2
TOTAL	3.84	32	517 pi2

	Actuel		Marché	Potentiel			
Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$	
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
1,059 \$	1,100 \$	1,080 \$	1,250 \$	171 \$	341 \$	4,092 \$	
1,175 \$	1,581 \$	1,374 \$	1,538 \$	164 \$	2,795 \$	33,540 \$	
1,400 \$	1,800 \$	1,556 \$	1,850 \$	294 \$	3,828 \$	45,936 \$	
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
		1,429 \$	1,647 \$	218 \$	6,964 \$	83,568 \$	

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Туре	Grandeur	Unités	Moy Grandeur
Studio	1 1/2	0	0 pi2
Alcôve	2 1/2	2	296 pi2
1 chambre	3 1/2	17	467 pi2
2 chambres	4 1/2	13	616 pi2
3 chambres	5 ½	0	0 pi2
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2
TOTAL	3.84	32	517 pi2

	Actuel		Marché	Potentiel
Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
		0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
3.32 \$	4.06 \$	3.65 \$	4.22 \$	0.58 \$
2.50 \$	4.07 \$	2.94 \$	3.29 \$	0.35 \$
2.28 \$	2.69 \$	2.52 \$	3.00 \$	0.48 \$
		0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
		0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
-		2.76 \$	3.18 \$	0.42 \$

marc.andre@immeublesgloria.com

L'EMPLACEMENT

315 RIELLE



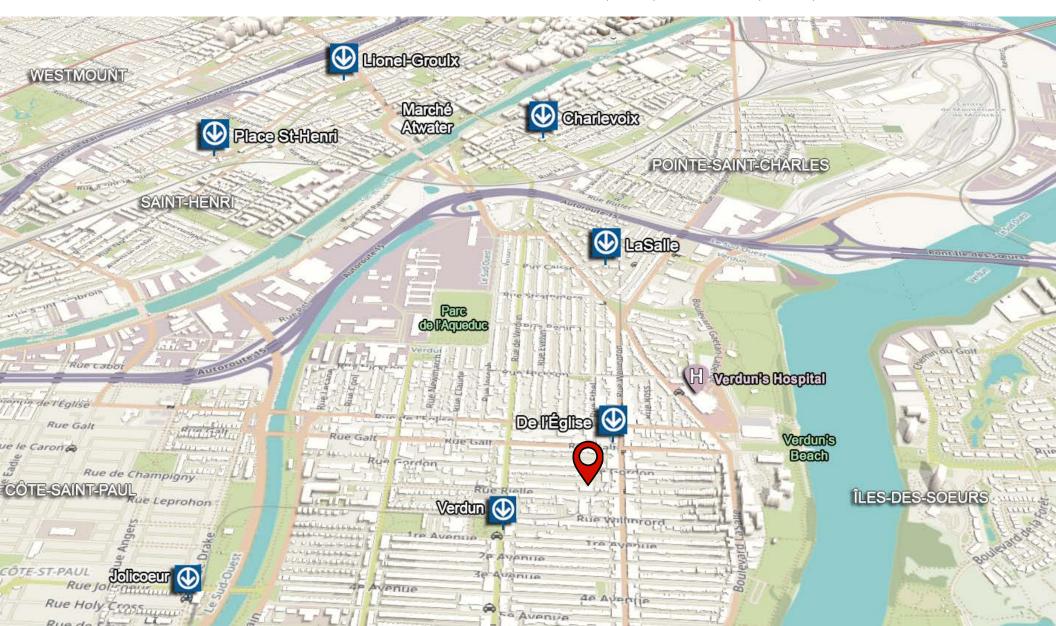
Métro De L'Église 250 m (~3 min.)



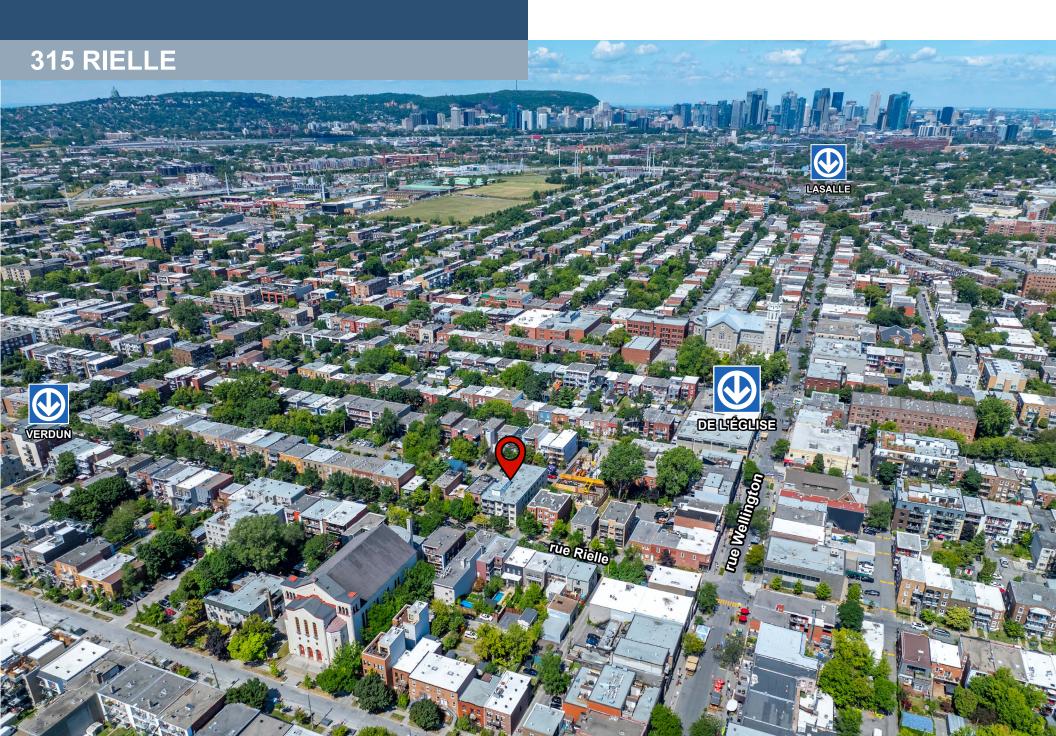
Parc Arthur-Therrien et Plage de Verdun (~10 min.)



Marché Atwater 2.7 km (~30 min.)

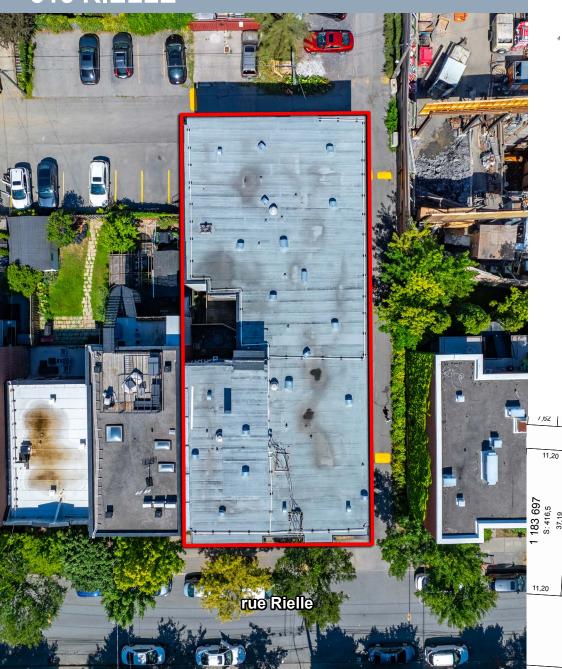


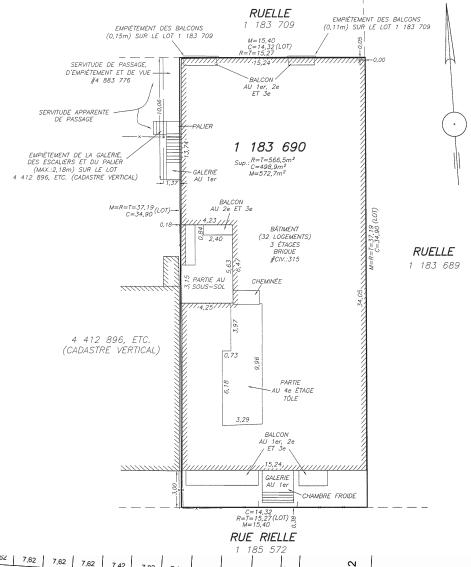
L'EMPLACEMENT



CERTIFICAT DE LOCALISATION

315 RIELLE





7,62 | 7,62 | 7,62 | 7,62 582 7,42 7,82 7,80 7,44 551 41.8 7,63 7,63 ო ^თ 7,63 10,67 15,27 10,67 11,58 1 183 687 40,00 S. 427,6 40,08 PC-02567 1 183 684 S. 427,6 PC-02567 40,08 3,96 7,62 183 696 S: 440,1 37,19 11183 695 S: 283,3 37,19 1183 694 S: 283,3 37,19 S: 283,3 183 690 S: 566,5 0,62 4 301 1 37,19 7,62 3 551 581 S: 582,9 PC-02567 S: 294,8 11.84 7.63 15,27 10.67 10,67 10,67

RUE RIELLE

RÉNOVATIONS

315 RIELLE



Rénovations

La propriété a été entièrement rénovée en 2019, selon un standard équivalent à celui d'une construction de condominiums neufs. Tous les travaux indiqués ci-dessous ont été réalisés par des professionnels accrédités CCQ et RBQ, avec 100 % de matériaux neufs.

Électricité (2019)

- Espaces communs: Entrée électrique principale, ligne électrique aérienne, éclairage extérieur (3 façades), système d'interphone, caméras, câblage CAT6/salle de serveurs, nouveaux câblages et plinthes chauffantes dans les locaux techniques, l'entrée et les corridors.
- Appartements: Panneaux de disjoncteurs, éclairage encastré DEL, câblage pour hotte de cuisine et micro-ondes, prises/interrupteurs/ luminaires neufs, plinthes chauffantes et thermostats, câblage CAT6 et routeur.
- Sous-sol/Garage: Remplacement complet de l'électricité, nouvelle distribution principale vers la buanderie et le garage, moteur de porte de garage.

Plomberie (2019)

- Espaces communs: Drains de toit et évents (fonte et PVC), entrée d'eau en cuivre et en Wirsbo, chaudière au gaz.
- Appartements: Drains en fonte et en PVC, distribution d'eau en Wirsbo.
- Sous-sol/Garage: Drains souterrains en PVC, distribution d'eau chaude et froide en cuivre, drain français autour du périmètre et au centre du bâtiment.

Structure de l'Immeuble

- Extérieur: Réparations de maçonnerie (briques, appuis, joints), toiture en membrane élastomère, portes et fenêtres, balcons, fascias, nettoyage à l'acide de la brique et décapage de la fondation, étanchéité et traitement de la fondation.
- Espaces communs intérieurs: Murs et planchers reconstruits au besoin, poutres de soutien métalliques ajoutées au sous-sol, escaliers en terrazzo réparés et polis, dalle de béton du sous-sol remplacée avec ajout d'une nouvelle base de gravier.
- Appartements: Insonorisation double gypse et cellulose, nouvelle isolation des murs extérieurs, planchers de bois franc sablés, teints et vernis (salons et chambres), planchers de porcelaine (cuisines et salles de bain), gypse remplacé ou ajouté, plâtrage, apprêt et peinture, ajout de conduits de ventilation pour les salles de bain et cuisines.

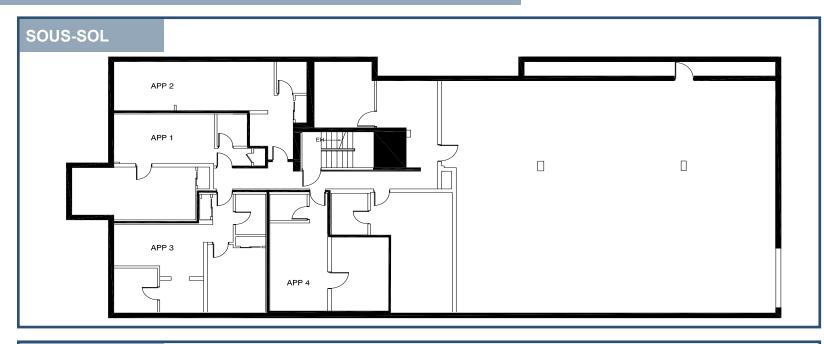
Alarme Incendie (2019)

(2019)

- Espaces communs: Système d'alarme incendie mis aux normes, panneau principal, avertisseurs sonores, détecteurs de fumée, éclairage et panneaux de sortie d'urgence.
- Appartements: Détecteurs de fumée et avertisseurs sonores reliés au panneau principal.
- Sous-sol: Détecteurs de fumée, avertisseurs sonores et éclairage de sortie.
- **Sécurité:** Caméras aux entrées et sorties, système d'interphone.

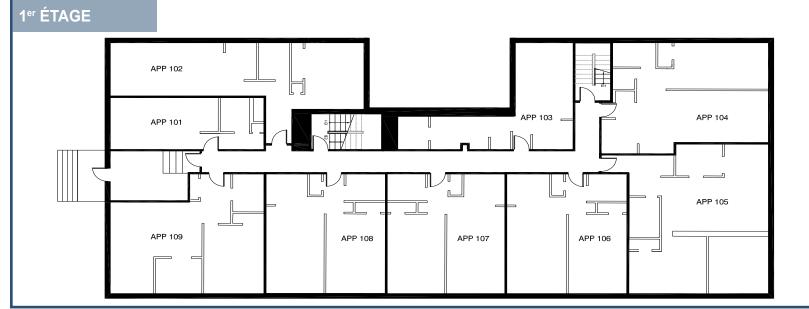
PLAN SOUS-SOL ET 1^{er} ÉTAGE

315 RIELLE



SOUS-SOL

Le sous-sol comprend 4 appartements entièrement rénovés, ainsi que la salle de fournaise, la buanderie commune et le garage de 6 places.

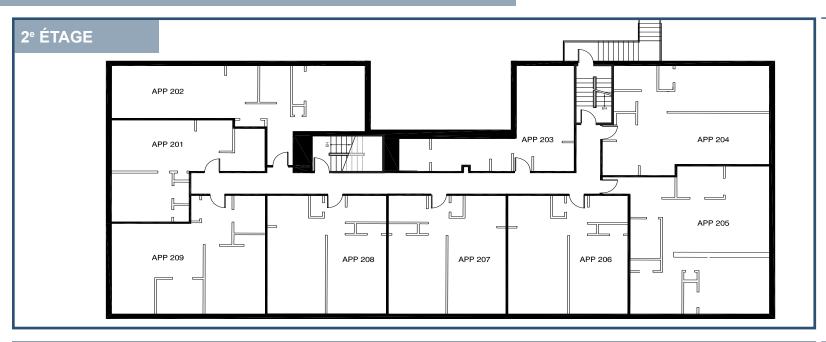


1er ÉTAGE

Le rez-de-chaussée comprend le hall principal de l'immeuble ainsi que 9 appartements entièrement rénovés.

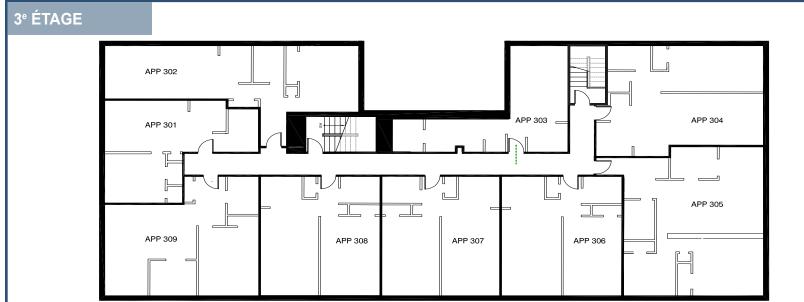
PLAN 2° ET 3° ÉTAGES

315 RIELLE



2º ÉTAGE

Le deuxième étage comprend 9 appartements entièrement rénovés.



3° ÉTAGE

Le troisième étage comprend 9 appartements entièrement rénovés.

4° ÉTAGE (MEZZANINE)

Au quatrième étage se trouvent la salle électrique, l'accès au toit ainsi qu'un espace non aménagé de 175 pi² pouvant servir de bureau ou de petit appartement. Les conduites d'eau et les drains y sont déjà installés.

ZONAGE

315 RIELLE



Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal

En vigueur pour les exercices financiers 2026-2027-2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse: Arrondissement:

Numéro de lot :

Numéro de matricule : Utilisation prédominante :

Numéro d'unité de voisinage : Numéro de compte foncier :

315 Rue Rielle

Arrondissement de Verdun

1183690

9935-46-4913-1-000-0000

1017

28 - F00328300

2. Propriétaire

Statut aux fins d'imposition scolaire :

Adresse postale:

10880884 CANADA INC.

Personne morale

3820 CH DES HAUTEURS, SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES

QUEBEC, JOT 2J0

Date d'inscription au rôle : 2018-07-17

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale: 15,27 m

Superficie: 566,5 m²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : Année de construction : 1968 Aire d'étages : 1 487,8 m²

Genre de construction :

Lien physique: Jumelé Nombre de logements : 32 Nombre de locaux non

résidentiels: Nombre de chambres

locatives:

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

2024-07-01 Date de référence au marché : Valeur du terrain : 821 400 \$ Valeur du bâtiment : 4 277 800 \$ Valeur de l'immeuble : 5 099 200 \$

Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2021-07-01 Valeur de l'immeuble au rôle 4 473 000 \$

antérieur :

ARRONDISSEMENT DE VERDUN

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

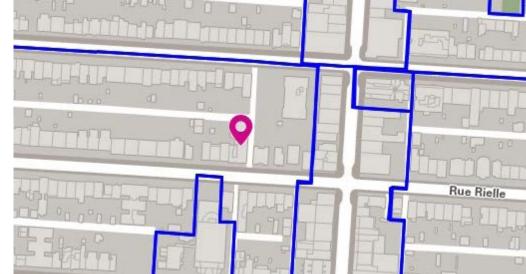
AFFECTATION PRINCIPALE: NUMÉRO DE ZONE

02-30

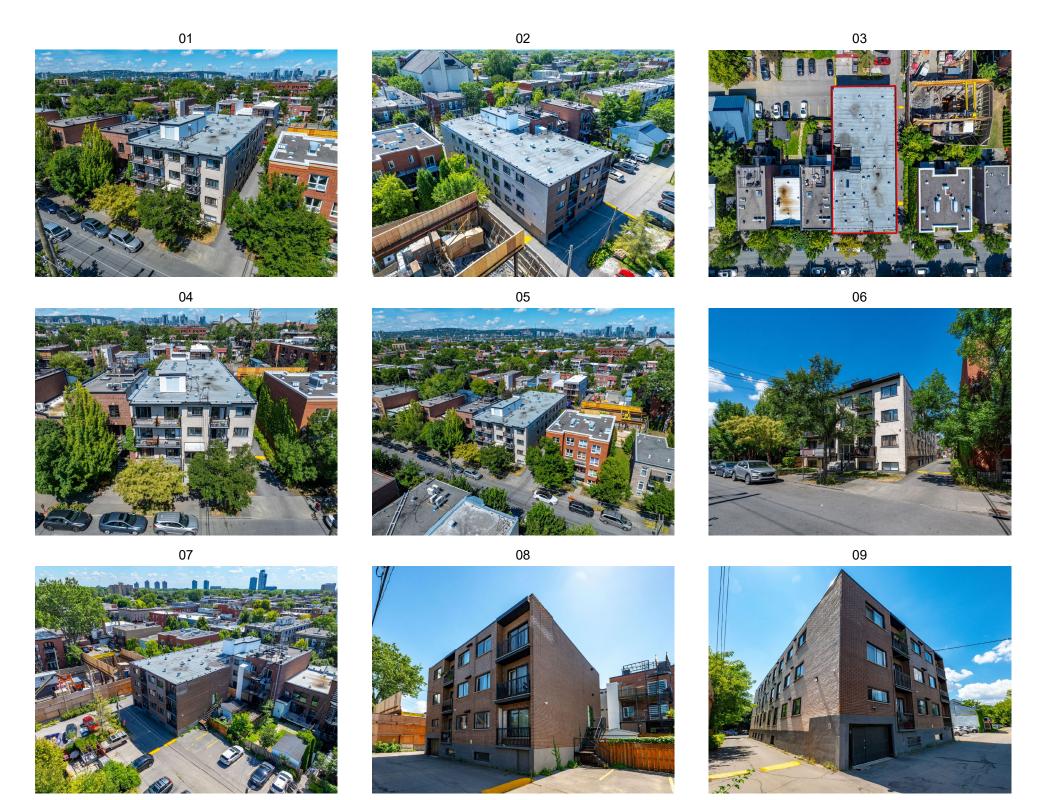
CLAS	SES DES USAGES PERMIS								
	HABITATION	Н							
1	1 logement	h1	Х	X					
2	2 à 4 logements	h2			Х	Х			
3	5 à 12 logements	h3					Х		
4	13 logements et plus	h4							
	COMMERCE	С							
5	de petite et moyenne surfaces	c1							
6	de grande surface	c4							
7	services liés aux véhicules routiers	c6							
8	pôle de bureaux - Île-des-Sœurs	с9							
	ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	E		1				 1:::::::::	
9	institutionnels et administratifs	e1							
10	sportifs et culturels	e2							
11	cultuels et communautaires	e3							
	PARCS ET ESPACES VERTS	Р						 1	
12	récréation de plein air	p1							
13	conservation	p2							
	GOLF	G		1				 1	 I
14	golf	g1							
	UTILITÉ PUBLIQUE	······••••••••••••••••••••••••••••••••		1			l::::::::::	 1	 1
15	légère	u1		1				 1	************
16	lourde	u2						1	
17	usage spécifiquement exclu							<u> </u>	
18	usage spécifiquement permis								

IORMES	PRESCRITES

TYPOLOGIE										
isolée										
jumelée		Х		Х						
contiguë			Х		Х	Х				
TERRAIN										
superficie (m2)	min.	210	180	210	180	330				
	min.	30	30	30	30	30				
frontage (m)	min.	7	6	7	6	11				
MARGES										
avant (m)	min.	3	3	3	3	3				
latérale (m)	min.	0	0	0	0	0				
latérales totales (m)	min.	1	0	1	0	0				
arrière (m)	min.	6	6	6	6	6				
BÄTIMENT										
hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2				
hauteur (étage)	max.	2	2	3	3	3				
hauteur (m)	max.									
largeur (m)	min.	6	6	6	6	11	1		1	
	isolée jumelée contigué TERRAIN superficie (m2) profondeur (m) frontage (m) MARGES avant (m) latérale (m) latérales totales (m) arrière (m) BATIMENT hauteur (étage) hauteur (étage) hauteur (m)	isolée jumelée contigué TERRAIN superficie (m2) min. profondeur (m) min. frontage (m) min. MARGES avant (m) min. latérale (m) min. latérales totales (m) min. arrière (m) min. BATIMENT hauteur (étage) min. hauteur (étage) max. hauteur (m) max.	Isolée Jumelée X X X X X X X X X	Isolée Jumelée X	Isolée	Isolée	Isolée	Isolée Jumelée X X X X X X X X X	Isolée	Isolée







DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées par le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIER EXCLUSIF

Les services de IMMEUBLES GLORIA COMMERCIAL INC. (l' « Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnait avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnait également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



Marc-André Knot, CPA
Courtier Immobilier Commercial Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



Michel KnotCourtier Immobilier Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA Agence Immobilière