315 RIELLE

Immeuble de 32 unités de qualité institutionnelle

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

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 4e 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.

IMMEUBLES GLORIA

For Sale

315 Rielle — 11,250,000 $

Verdun — **32 units**

Financial Overview

GROSS POTENTIAL REVENUE	565,032 $
TOTAL EXPENSES	134,283 $
NET REVENUE	414,284 $
GRM	19.91
NRM	26.61
MUNICIPAL EVALUATION	5,099,200 $

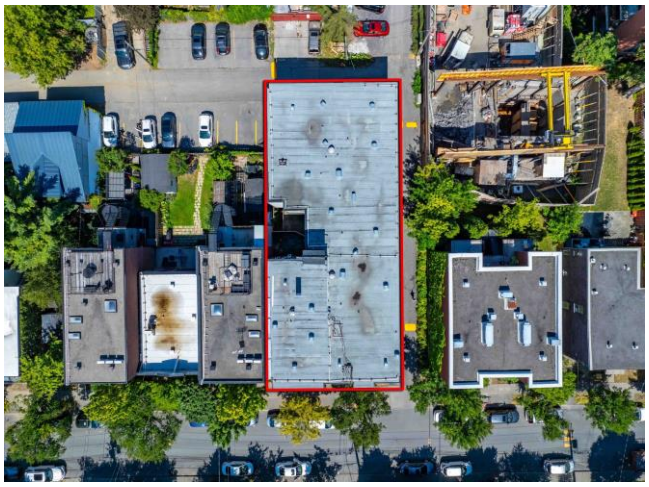
COST PER UNIT	CAPITALIZATION RATE
351,563 $	**3.75 %**
RETURN ON CASH FLOW	RETURN ON INVESTMENT
1.33 %	**3.88 %**

Residential

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	2	17	13	0	0	32	0

Highlights

- Completely renovated building of 32 units in the heart of Verdun
- De l'Église metro station 250 meters away (3 minutes walk)
- Next to Wellington Street, voted "World's Coolest Street" in 2022
- All the cafés, restaurants/bars, fine cuisine grocery stores nearby
- Near Arthur-Therrien Park with access to Verdun's Beach
- All the units were completely renovated in 2019-2020
- High-end finishings: quartz countertops, noise insulation, etc.
- Extensive electrical, plumbing, brick and foundation work done
- Electrical heating paid by the tenants | Hot water paid by owner
- Possibility to build-out an office space on the 4th floor (penthouse unit)
- Possibility to qualify for a CMHC MLI Select financing
- Amazing turn-key investment opportunity in a prime location!



2025-09-15 8:47

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Description

315 Rielle — 11,250,000 $

Verdun — **32 units**

Residential

Studio	1 ½	0
Alcove	2 ½	2
1 bdrm	3 ½	17
2 bdrm	4 ½	13
3 bdrm	5 ½	0
4 bdrm +	6 ½+	0
Total Units		**32**

Commercial

Commercial	0
Total Units	**0**

Parking

Parking	0
Garage	6
Storage	1
Total Spaces	**7**

General Information

Zoning	Residential	
Cadastral	1183690	
Building Type	Attached	
Floor Nb.	3	
Year Built	1968	
Lot Area	567	m2
Building Area	495	m2
Stove	Included in leases	
Refrigerator	Included in leases	
Washer	Coinamatic	
Dryer	Coinamatic	
Elevator	None	
Wash/Dry Hookups	Laundry room	
Dishwasher Hookups		
Pool	None	
Furnished	Fridge & stove	
AC units	None	
Basement	Garage and units	
Fireplace	None	
Intercom	Yes	

Location

Main Artery	Wellington St.
Intersection	Highway 15 S.
Shopping Center	IDS shopping mall
Metro Station	De l'Eglise Metro
Bus	37, 58, 61, 107, 350
School	Concordia, McGill, UQAM
Hospital	Verdun Hospital
Attraction	Promenades Wellington

Heating

Energy Source	Electricity
Heating Type	Electric Baseboards
Responsibility	Tenants

Heating Hot Water

Energy Source	Natural Gas
Responsibility	Owner
Water Tank	

Building Overview

Roof	Elastomeric membrane and fascia (2017)
Windows	All the windows and doors replaced (2019)
Balconies	Aluminium balconies redone (2019)
Exterior Walls	Masonry, sills and brick pointing (2019) | Foundation repaired (2019) | Basement concrete floor and ramp redone
Electricity	Breaker panels and most wiring in all apartments redone (2019)
Plumbing	Drains, roof vents, PVC piping all around, copper entries, wirsbo/copper hot and cold, french drain
Heating System	Electrical heating paid by the tenants | Electrical baseboards replaced (2019)
Hot Water Tanks	Natural gas hot water boiler (2019) | Hot water paid by the owner
Elevator	None
Garage	All wiring and electrical replaced, main, heaters, garage door motor (2019) | 6 interior garage spaces and some bicycle racks
Bathrooms	100% of the units completely renovated (2019)
Kitchens	100% of the units completely renovated (2019) | Quartz countertops, stainless steel appliances
Certificate of Location	Martin Lavoie - 2017-10-11
Environmental Report	Phase 1 and 2 (2018-02) | Phase 1 (2020-04)

Notes

- Complete building renovation in 2019-2020
- Apartments: Sound insulation (double gypse, cellulose for floors), hardwood and porcelain floors, new ventilation
- Common areas electricity redone: main, exterior lights, cameras, intercom, internet and server room, etc.
- Common areas: Flooring rebuilt, metal support in basement, stairs repaired, new basement slab | Fire security entire system brought to code
- Possibility to build-out office space on the 4th floor (penthouse unit). Patio door, drains, water lines are existing in the unit.

*** This sale is made without any legal warranty of quality, on an “as is, where is” basis, at the buyer's own risks. ***

2025-09-15 8:47

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Revenue & Expenses

315 Rielle — 11,250,000 $

Verdun — **32 units**

RESIDENTIAL						
Type		Units	%	Avg	Annual $	%
Studio	**1 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
Alcove	**2 ½**	2	6%	1,080 $	25,908 $	5%
1 bdrm	**3 ½**	17	53%	1,374 $	280,260 $	51%
2 bdrm	**4 ½**	13	41%	1,556 $	242,664 $	44%
3 bdrm	**5 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
4 bdrm +	**6 ½+**	0	0%	0 $	0 $	0%
Total	**3.84**	**32**		**1,429 $**	**548,832 $**	

COMMERCIAL				
Type	Size	Units	Annual $	$/sq.ft
Commercial Space	0	0		
Total	**0**	**0**		

REVENUE		$	%	Per Unit	Notes
Revenue - Residential	32	548,832 $	97%	17,151 $	
Revenue - Commercial	0	0 $	0%	0 $	
Revenue - Garage	6	9,600 $	2%	300 $	Estimated
Revenue - Parking	0	0 $	0%	0 $	
Revenue - Laundry		6,360 $	1%	199 $	Estimated (Coinamatic keeps 35%)
Revenue - Storage		240 $	0%	8 $	
Revenue - Other		0 $	0%	0 $	
Revenue - Other		0 $	0%	0 $	
GROSS POTENTIAL REVENUE		**565,032 $**	**100%**		
Vacancies - Residential		16,465 $	3.0%	515 $	CMHC normalized
Vacancies - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Vacancies - Parking		0 $	0.0%	0 $	
GROSS EFFECTIVE REVENUE		**548,567 $**			
EXPENSES					
Taxes - Municipal		28,846 $	5.3%	901 $	2025 invoice
Taxes - School		3,746 $	0.7%	117 $	2025-2026 invoice
Taxes - Water		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Garbages		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Special		0 $	0.0%	0 $	
Natural Gas		7,783 $	1.4%	243 $	
Electricity		1,248 $	0.2%	39 $	
Insurance		20,921 $	3.8%	654 $	
Lawn Care / Snow Removal		0 $	0.0%	0 $	
Garbage Removal		0 $	0.0%	0 $	
Elevator		0 $	0.0%	0 $	
Telephone / Intercom		0 $	0.0%	0 $	
Internet		9,271 $	1.7%	290 $	Included in all leases
Contract - Coinamatic		0 $	0.0%	0 $	Coinamatic keeps 35% of revenues
Repairs & Maintenance		19,520 $	3.6%	610 $	CMHC normalized
Reserve - Appliances		3,840 $	0.7%	120 $	CMHC normalized
Superintendent - Janitor		11,680 $	2.1%	365 $	CMHC normalized
Administration		27,428 $	5.0%	857 $	CMHC normalized
Other Expense		0 $	0.0%	0 $	
TOTAL EXPENSES		**134,283 $**	**24.5%**	**4,196 $**	
NET REVENUE		**414,284 $**	**75.5%**		

2025-09-15 8:47

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Investment Analysis

315 Rielle — 11,250,000 $

Verdun — **32 units**

FINANCING

	CMHC MLI Select (50 pts)		CMHC (regular)			
LISTED PRICE	**11,250,000 $**		**11,250,000 $**		**11,250,000 $**	
LOAN AMOUNT	**7,850,000 $**	69.8 %	**6,650,000 $**	59.1 %		0.0 %
Lender	**CMHC MLI Select**		**CMHC (regular)**			
Rate	3.75 %		3.75 %			
Amortization	40		40			
Term	5		5			
Maturity Date						
Monthly Payment	31,460 $		26,650 $		0 $	
Debt Coverage	**1.12**		**1.30**		**0.00**	
CASH TO PURCHASE	**3,400,000 $**	30.2%	**4,600,000 $**	40.9%	**11,250,000 $**	100.0%

RETURN

Net Revenue	422,834 $		414,284 $		422,834 $	
Mortgage Annual Cost	377,514 $		319,805 $		0 $	
Cash Flow	**45,320 $**		**94,479 $**		**422,834 $**	
Return on Cash Flow	**1.33 %**		**2.05 %**		**3.75 %**	
Return on Investment	**3.88 %**		**3.65 %**		**3.75 %**	
G.R.M.	19.91		19.91		19.91	
N.R.M.	26.61		27.16		26.61	
Cost per Unit	351,563 $		351,563 $		351,563 $	
Cap. Rate	3.75 %		3.68 %		3.75 %	

COST PER UNIT	RETURN ON CASH FLOW	RETURN ON INVESTMENT	CAPITALIZATION RATE
351,563 $	**1.33 %**	**3.88 %**	**3.75 %**

Notes

- Option 1: New CMHC MLI Select 50 points financing with the energy efficiency criteria.
- Option 2: New regular CMHC financing.

2025-09-15 8:47

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Residential - Rent Roll

315 Rielle

Verdun — 32 units

Floor	Address	Apartment #	Size	Rent Actual $	Potential Rent $	Difference	sq.ft	$/sq.ft	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 $	

2025-09-15 8:47

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Residential - Rent Roll

315 Rielle

Verdun — 32 units

Floor	Address	Apartment #	Size	Rent Actual $	Potential Rent $	Difference	sq.ft	$/sq.ft	Notes
3	315	**309**	4.5	1,534 $	1,850 $	316 $	616	2.49 $	
4	315	**401**	Office	0 $	750 $	750 $	175	0.00 $	Office/small studio (Unfinished)
P	315	**Garage**	Garage	175 $	175 $	0 $		0.00 $	Estimated
P	315	**Garage**	Garage	175 $	175 $	0 $		0.00 $	Estimated
P	315	**Garage**	Garage	175 $	175 $	0 $		0.00 $	Estimated
P	315	**Garage**	Garage	125 $	175 $	50 $		0.00 $	
P	315	**Garage**	Garage	0 $	175 $	175 $		0.00 $	Included in lease
P	315	**Garage**	Garage	150 $	175 $	25 $		0.00 $	
L	315	**Laundry**	Laundry	530 $	530 $	0 $		0.00 $	Estimated (Coinamatic keeps 35%)
S	315	**Storage**	Storage	20 $	20 $	0 $		0.00 $	Bike rack and tire storage

		Rent Actual		Potential Rent		Diff. Actual VS Potential	
		Monthly $	**Annual $**	**Monthly $**	**Annual $**	**Monthly $**	**Annual $**
RESIDENTIAL	32 Units	45,736 $	548,832 $	52,700 $	632,400 $	6,964 $	83,568 $
OTHER REVENUES		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 $**

Average Apartment Size	**3.84**
Average sq.ft	**517**
$/sq.ft	**2.76 $**

2025-09-15 8:47

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Residential - Rent Roll

Statistics

315 Rielle

Verdun — **32 units**

RESIDENTIAL

			Actual					Market Value			Difference Actual VS Market		
Type	**Size**	**Units**	**Average**	**Min**	**Max**	**Monthly $**	**Annual $**	**Average**	**Monthly $**	**Annual $**	**Average**	**Monthly $**	**Annual $**
Studio	**1 ½**	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Alcove	**2 ½**	2	1,080 $	1,059 $	1,100 $	2,159 $	25,908 $	1,250 $	2,500 $	30,000 $	171 $	341 $	4,092 $
1 bdrm	**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 bdrm	**4 ½**	13	1,556 $	1,400 $	1,800 $	20,222 $	242,664 $	1,850 $	24,050 $	288,600 $	294 $	3,828 $	45,936 $
3 bdrm	**5 ½**	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
4 bdrm +	**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 $**

AMENITIES

			Actual					Market Value			Difference Actual VS Market		
Type	**Size**	**Units**	**Average**	**Min**	**Max**	**Monthly $**	**Annual $**	**Average**	**Monthly $**	**Annual $**	**Average**	**Monthly $**	**Annual $**
Garage		6	133 $	0 $	175 $	800 $	9,600 $	175 $	1,050 $	12,600 $	42 $	250 $	3,000 $
Parking		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Storage		1	20 $	20 $	20 $	20 $	240 $	20 $	20 $	240 $	0 $	0 $	0 $
Other		1	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	750 $	750 $	9,000 $	750 $	750 $	9,000 $
Other		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Laundry	**W:**	3 **D:** 3				530 $	6,360 $		530 $	6,360 $		0 $	0 $
TOTAL						**1,350 $**	**16,200 $**		**2,350 $**	**28,200 $**		**1,000 $**	**12,000 $**

STATISTICS

STATISTICS PER BUILDING				
Address	**Units**	**Average**	**Monthly $**	**Annual $**
315	32	1,429 $	45,736 $	548,832 $
Total	**32**	**1,429 $**	**45,736 $**	**548,832 $**

STATISTICS PER FLOOR				
Floor	**Units**	**Average**	**Monthly $**	**Annual $**
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 $**

2025-09-15 8:47

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Residential - Rent Roll

Statistics

315 Rielle

Verdun — **32 units**

RESIDENTIAL RENT - $ PER UNIT

				Actual			Market	Upside		
Type	Size	Units	Avg Size	Min	Max	Average	$/unit	$/unit	Monthly $	Annual $
Studio	1 ½	0	0 sq.ft		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Alcove	2 ½	2	296 sq.ft	1,059 $	1,100 $	1,080 $	1,250 $	171 $	341 $	4,092 $
1 bdrm	3 ½	17	467 sq.ft	1,175 $	1,581 $	1,374 $	1,538 $	164 $	2,795 $	33,540 $
2 bdrm	4 ½	13	616 sq.ft	1,400 $	1,800 $	1,556 $	1,850 $	294 $	3,828 $	45,936 $
3 bdrm	5 ½	0	0 sq.ft		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
4 bdrm +	6 ½ +	0	0 sq.ft		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
TOTAL	**3.84**	**32**	**517** sq.ft			**1,429 $**	**1,647 $**	**218 $**	**6,964 $**	**83,568 $**

RESIDENTIAL RENT - $ PER SQUARE FOOT

				Actual			Market	Upside
Type	Size	Units	Avg Size	Min	Max	Average	$/sq.ft	$/sq.ft
Studio	1 ½	0	0 sq.ft			0.00 $	0.00 $	0.00 $
Alcove	2 ½	2	296 sq.ft	3.32 $	4.06 $	3.65 $	4.22 $	0.58 $
1 bdrm	3 ½	17	467 sq.ft	2.50 $	4.07 $	2.94 $	3.29 $	0.35 $
2 bdrm	4 ½	13	616 sq.ft	2.28 $	2.69 $	2.52 $	3.00 $	0.48 $
3 bdrm	5 ½	0	0 sq.ft			0.00 $	0.00 $	0.00 $
4 bdrm +	6 ½ +	0	0 sq.ft			0.00 $	0.00 $	0.00 $
TOTAL	**3.84**	**32**	**517** sq.ft			**2.76 $**	**3.18 $**	**0.42 $**

The information listed above has been obtained from sources we believe to be reliable, however, we accept no responsibility for its correctness.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

L'EMPLACEMENT

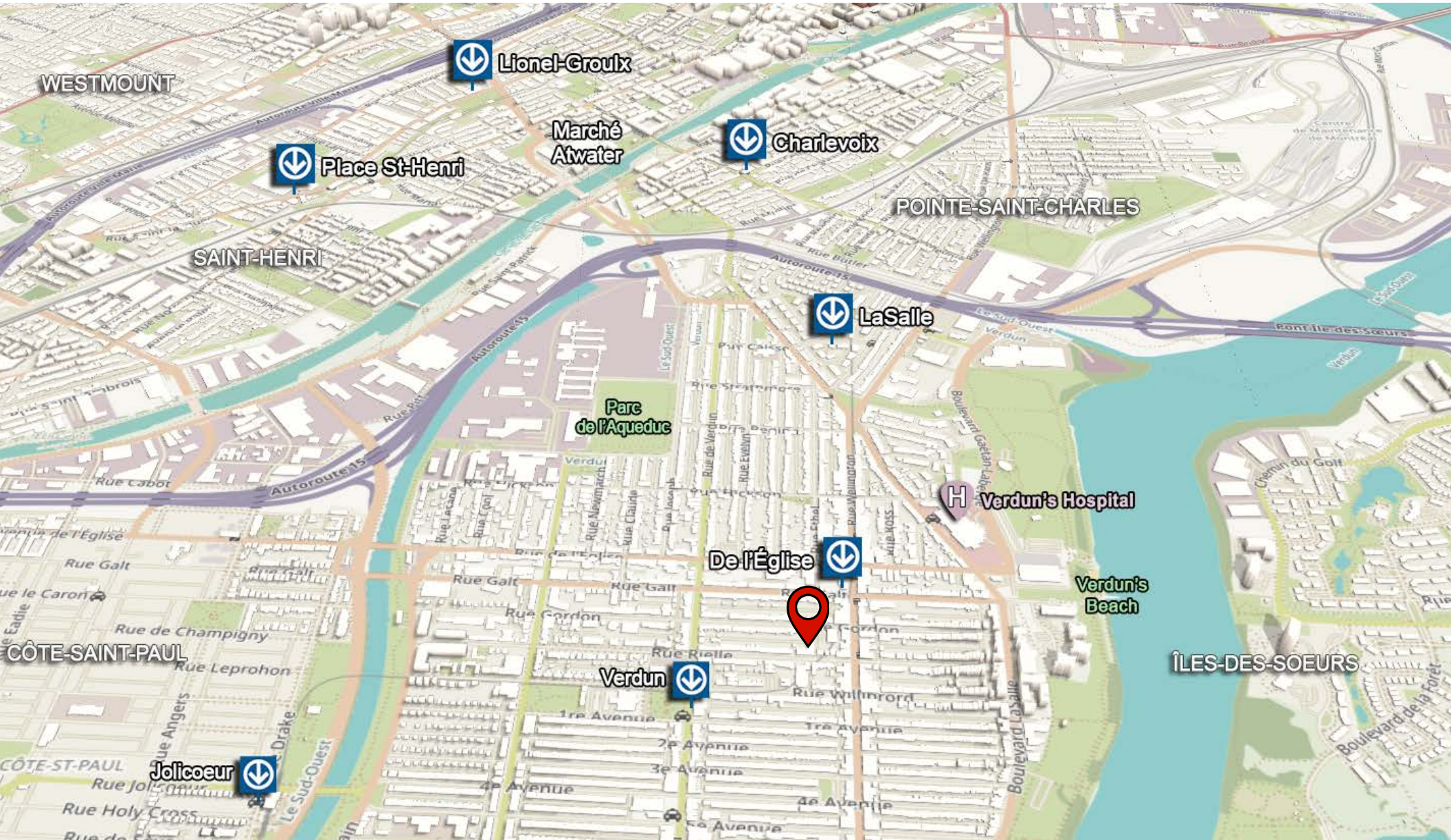
315 RIELLE

MÉTRO

Métro
De L'Église
250 m
(~3 min.)

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

Marché Atwater
2.7 km
(~30 min.)

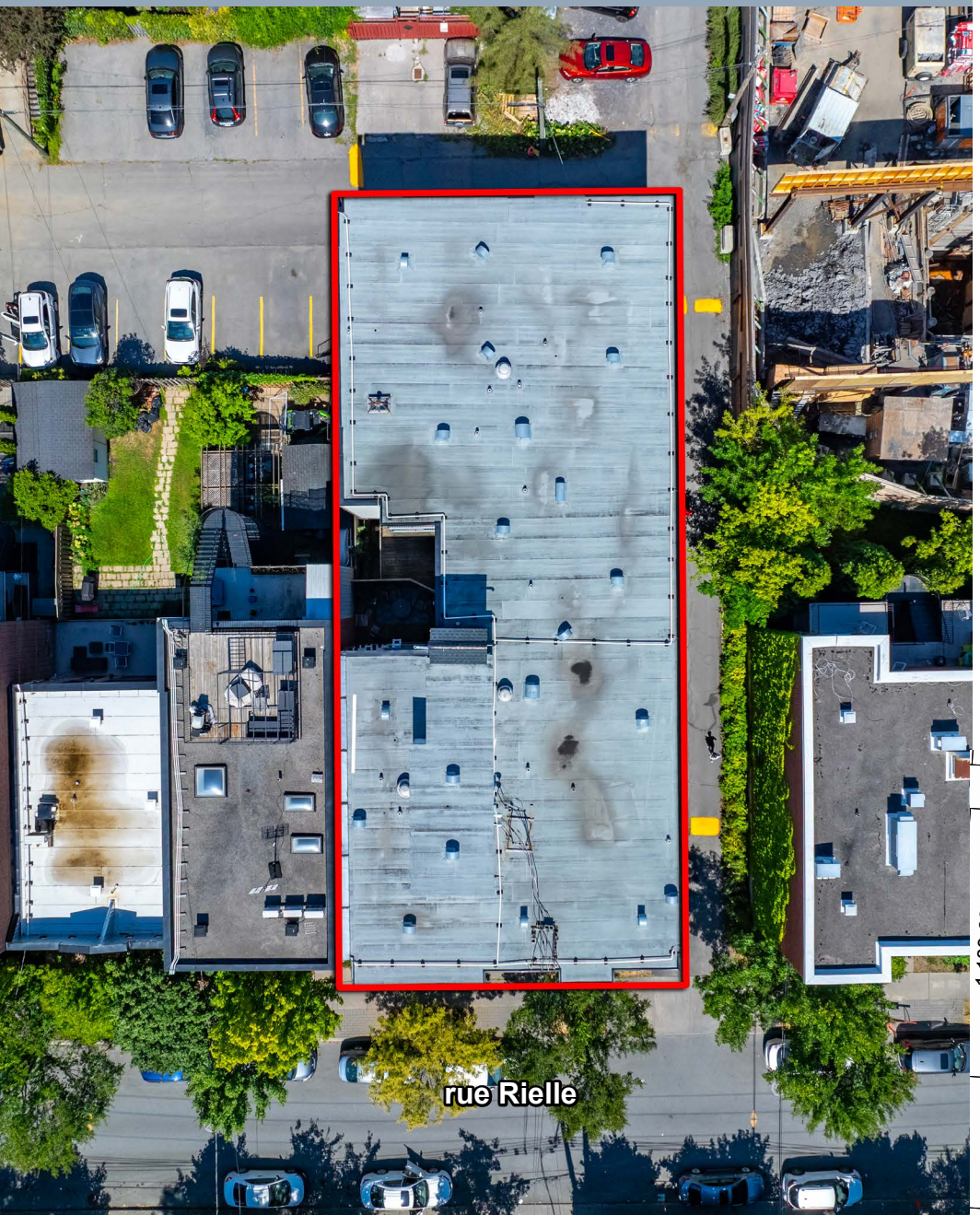


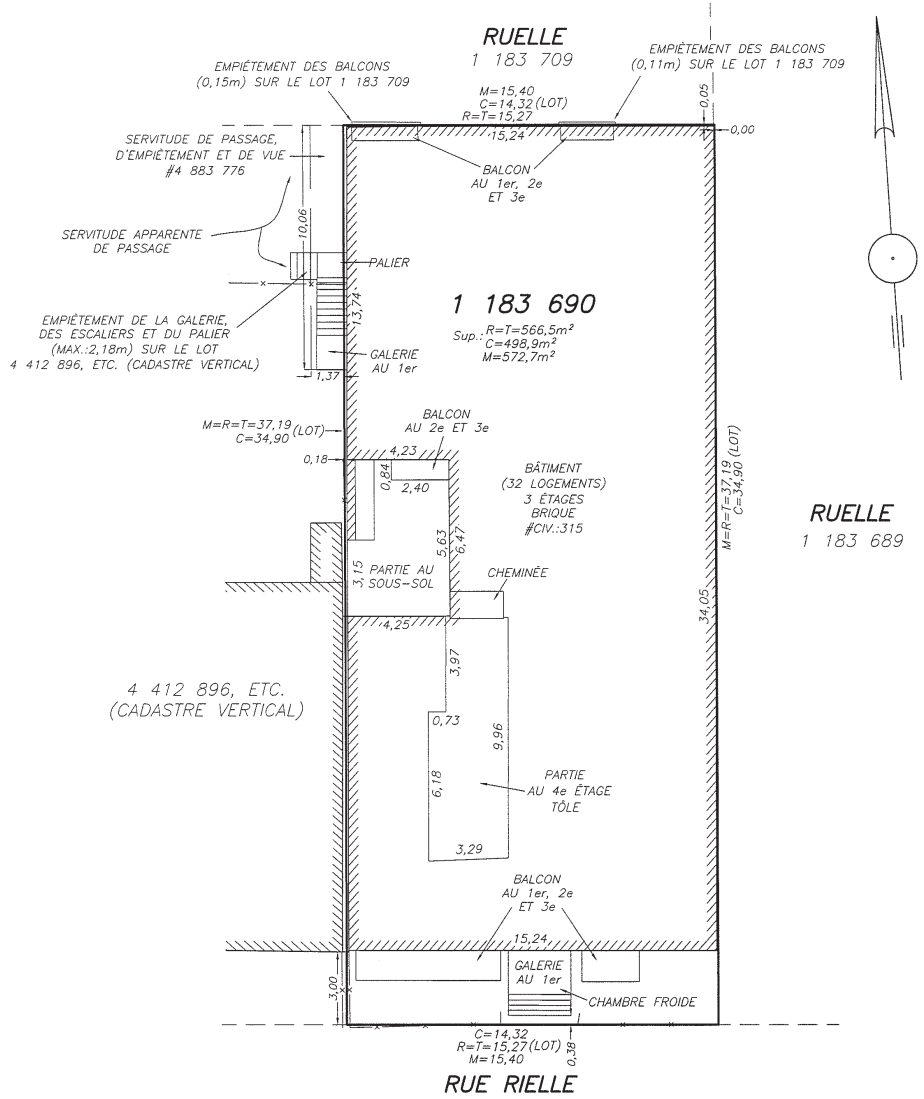
L'EMPLACEMENT

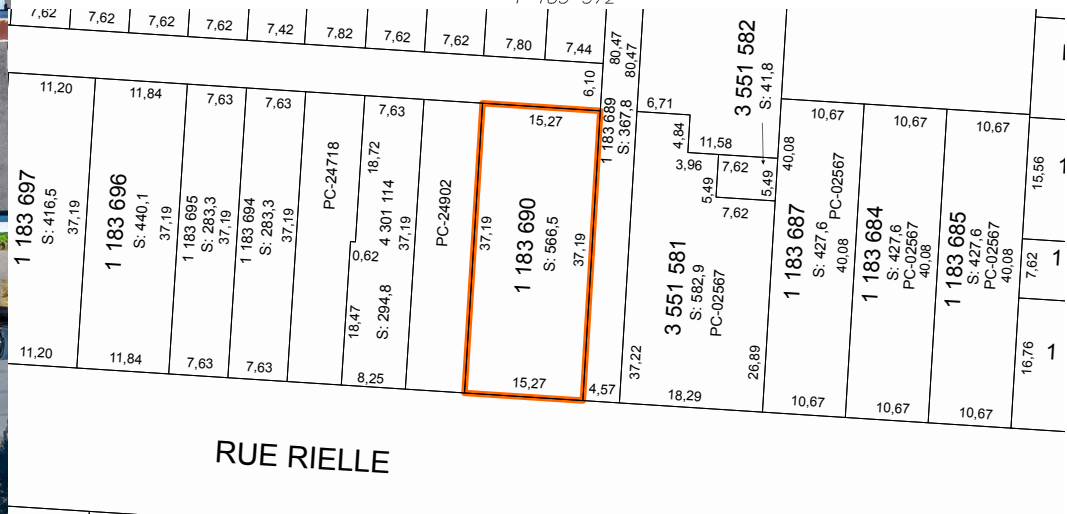
315 RIELLE

CERTIFICAT DE LOCALISATION

315 RIELLE







RÉNOVATIONS

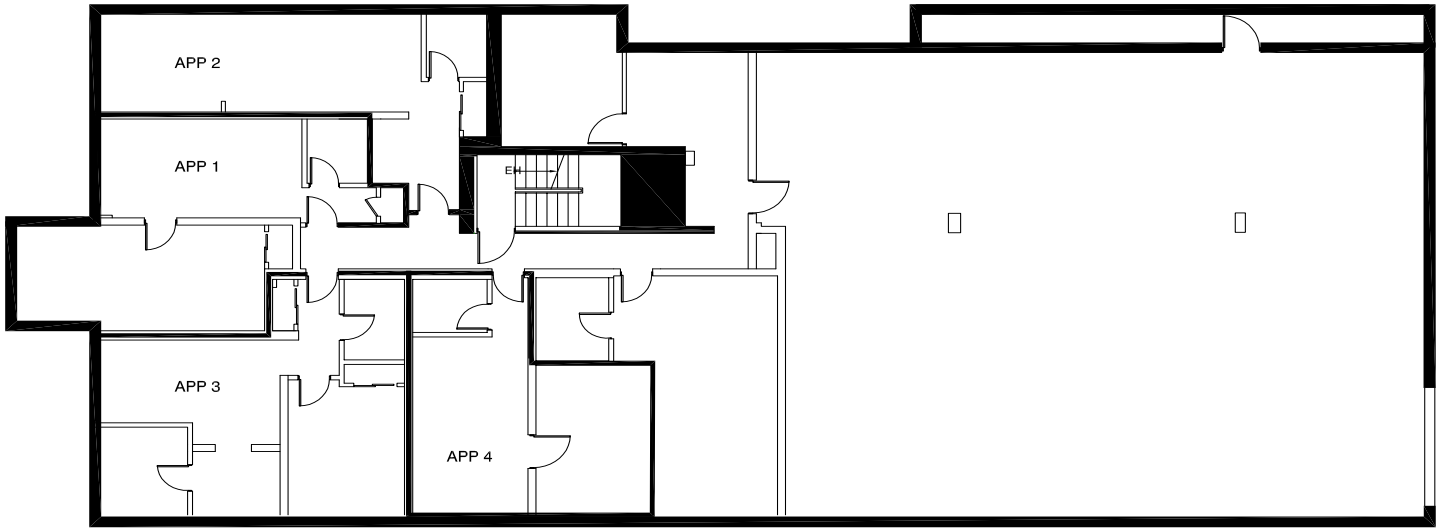
315 RIELLE

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 (2019)	• **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)	• **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 1er ÉTAGE

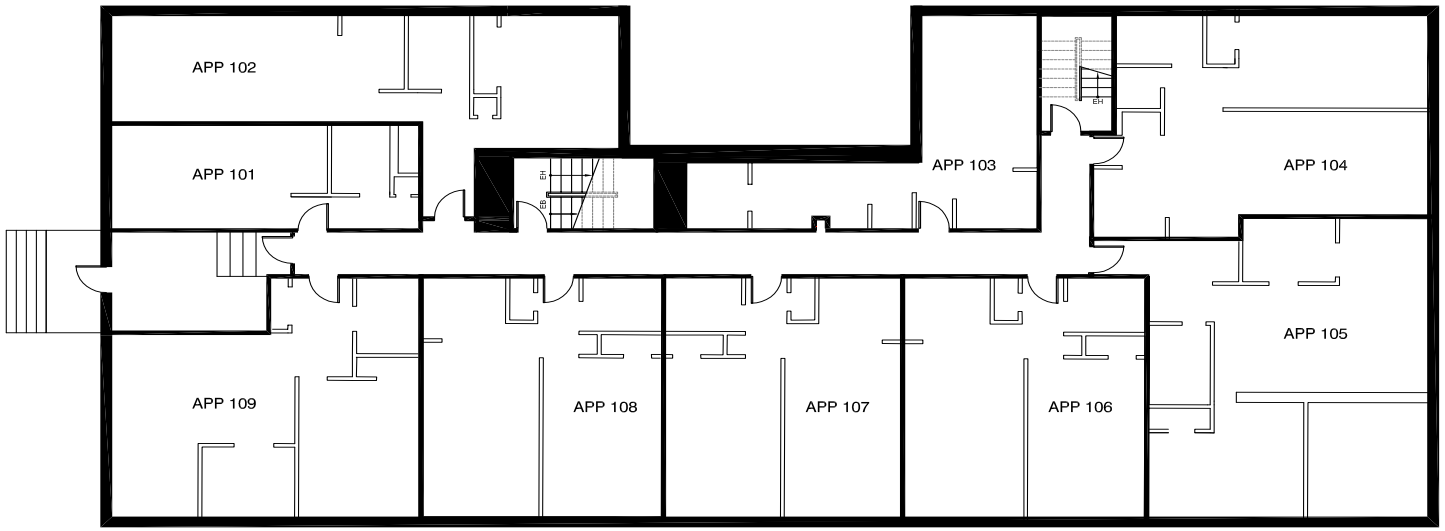
315 RIELLE

SOUS-SOL



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

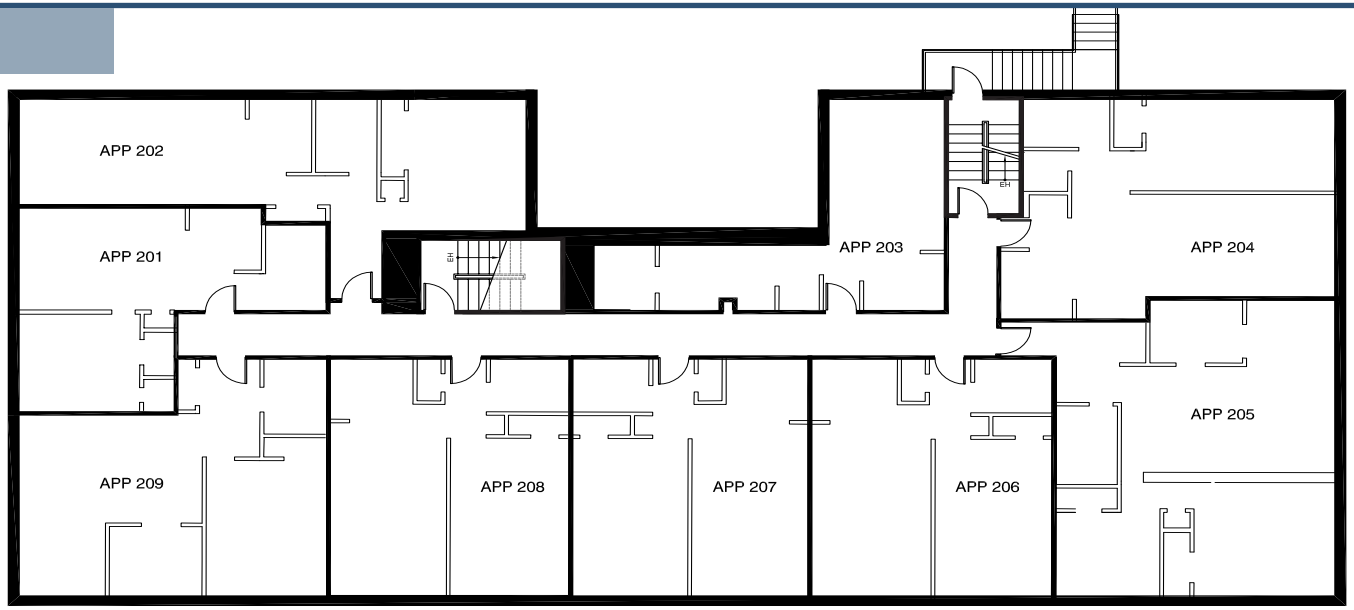


1er ÉTAGE
Le rez-de-chaussée comprend le hall principal de l'immeuble ainsi que 9 appartements entièrement rénovés.

PLAN
2e ET 3e ÉTAGES

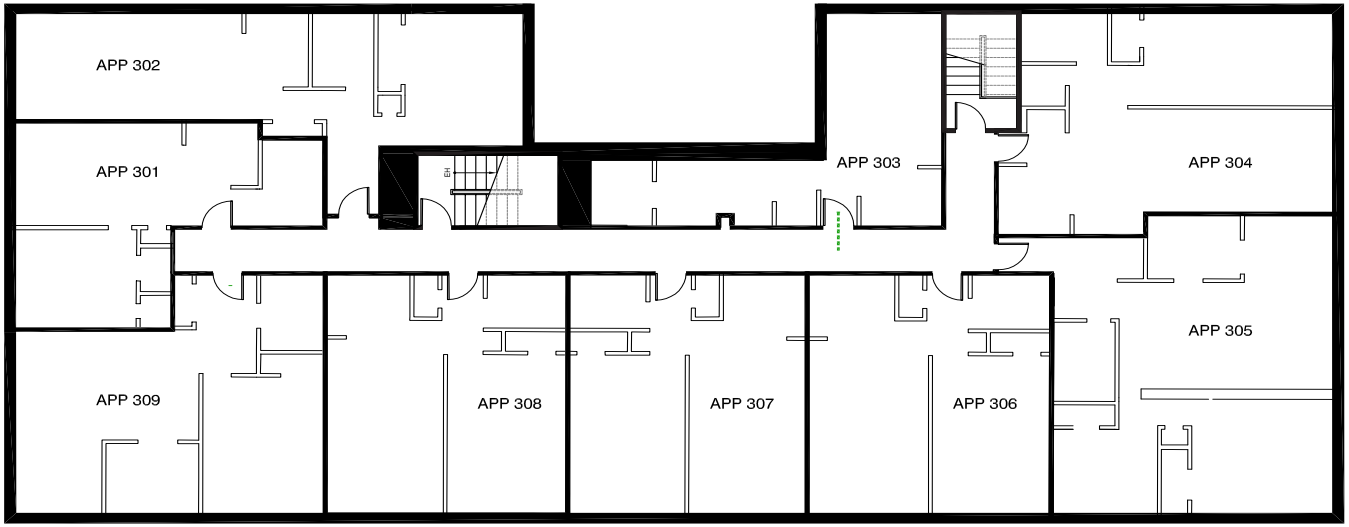
315 RIELLE

2e ÉTAGE



2e ÉTAGE
Le deuxième étage comprend 9 appartements entièrement rénovés.

3e ÉTAGE



3e ÉTAGE
Le troisième étage comprend 9 appartements entièrement rénovés.

4e 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.

ZONING

315 RIELLE

Montréal

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 :	315 Rue Rielle
Arrondissement :	Arrondissement de Verdun
Numéro de lot :	1183690
Numéro de matricule :	9935-46-4913-1-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	1017
Numéro de compte foncier :	28 - F00328300

2. Propriétaire

Nom :	10880884 CANADA INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	3820 CH DES HAUTEURS , SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES QUEBEC, J0T 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 m^2

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	3
Année de construction :	1968
Aire d'étages :	1 487,8 m^2
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

Date de référence au marché :	2024-07-01
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 antérieur :	4 473 000 $

ARRONDISSEMENT DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

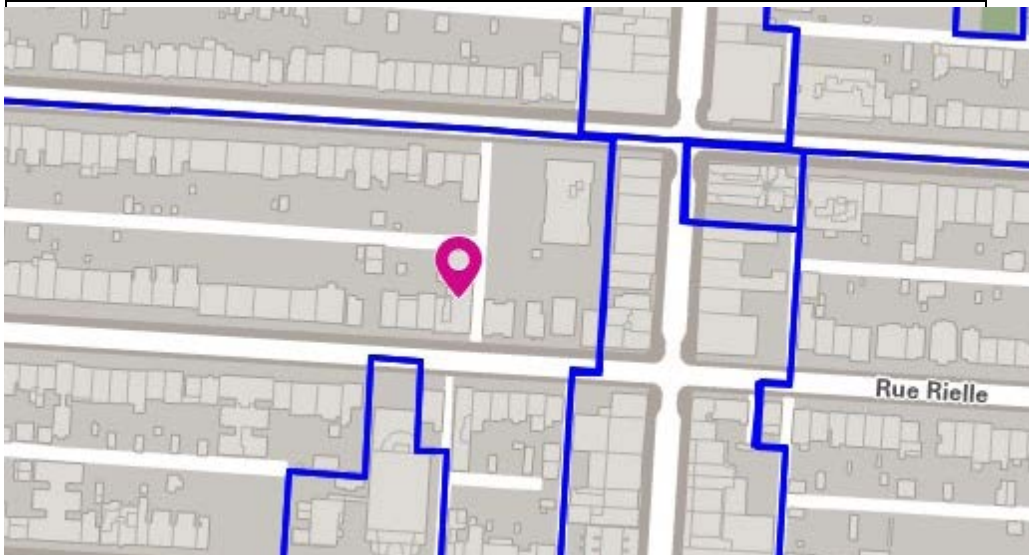
AFFECTATION PRINCIPALE : H
NUMÉRO DE ZONE : 02-30

CLASSES DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	1 logement	h1	X	X							
2	2 à 4 logements	h2			X	X					
3	5 à 12 logements	h3					X				
4	13 logements et plus	h4									
	COMMERCE	C									
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	c9									
	ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	E									
9	institutionnels et administratifs	e1									
10	sportifs et culturels	e2									
11	cultuels et communautaires	e3									
	PARCS ET ESPACES VERTS	P									
12	récréation de plein air	p1									
13	conservation	p2									
	GOLF	G									
14	golf	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
15	légère	u1									
16	lourde	u2									
17	usage spécifiquement exclu										
18	usage spécifiquement permis										

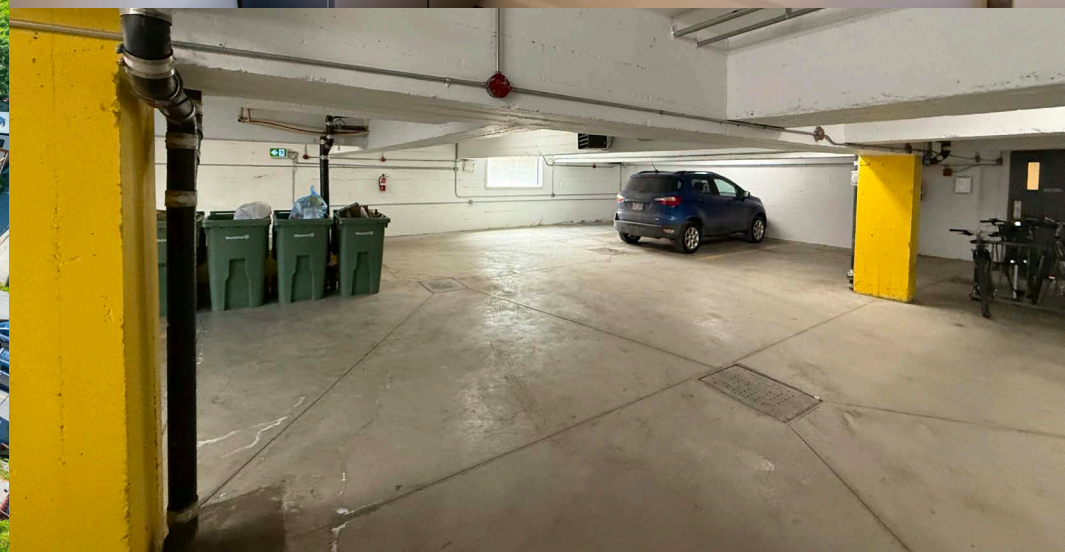
NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE										
19	isolée										
20	jumelée		X		X						
21	contiguë			X		X	X				
	TERRAIN										
22	superficie (m2)	min.	210	180	210	180	330				
23	profondeur (m)	min.	30	30	30	30	30				
24	frontage (m)	min.	7	6	7	6	11				
	MARGES										
25	avant (m)	min.	3	3	3	3	3				
26	latérale (m)	min.	0	0	0	0	0				
27	latérales totales (m)	min.	1	0	1	0	0				
28	arrière (m)	min.	6	6	6	6	6				
	BÂTIMENT										
29	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2				
30	hauteur (étage)	max.	2	2	3	3	3				
31	hauteur (m)	max.									
32	largeur (m)	min.	6	6	6	6	11				



PHOTOS

315 RIELLE



01

02

03

04

05

06

07

08

09

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 Knot
Courtier Immobilier Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière