

5733-5741 Décarie

3,150,000 \$

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.



Semi-Commercial



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	213,084 \$
TOTAL DÉPENSES	59,811 \$
REVENU NET	146,096 \$
ÉVALUATION MUNICIPALE	2,075,600 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.63 %

MULTIPLICATEUR
REVENU NET

21.56

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

1.97 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

4.33 %

Faits Saillants

- Incroyable immeuble semi-commercial au coeur de Côte-des-Neiges
- Emplacement de choix à 700 m du métro Côte-Ste-Catherine
- Accès rapide à l'UdeM, HEC, Polytechnique, Collège Brébeuf
- Tout près de l'Hôpital Général Juif, Ste-Justine et Hôpital St-Mary's
- Royalmount et Carré Décarie sont à quelques minutes
- Chauffage électrique à la charge des locataires (résidentiel)
- Eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire (résidentiel)
- Bon locataire commercial de longue date
- Beaucoup de potentiel d'augmentation des loyers résidentiels
- Excellente opportunité d'investissement dans un secteur de choix!



5733-5741 Décarie

3,150,000 \$

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	4
2 chambres	4 ½	4
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	8	



Commercial

Commercial	1	
Total Unités	1	



Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	0

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	2647844
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1959
Superficie Lot	447 m2
Superficie Bât.	11,463
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	
Air Climatisé	
Sous-Sol	Commercial
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	Côte-Ste-Catherine
Intersection	Décarie/Côte-Ste-Catherine
Commerces	Carré Décarie
Station de Métro	Côte-Ste-Catherine (700m)
Autobus	17, 129, 371
École	UdeM, HEC, Polytechnique
Hôpital	Juif, Ste-Justine
Attraction	Parc Mackenzie King

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Gaz Naturel
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire Le locataire commercial paie sa propre facture de gaz naturel
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	Quelques rénovations au fil des années
Cuisines	Quelques rénovations au fil des années
Certificat de Localisation	2010-09-15
Rapport Environnemental	

Notes

- Zonage: Usage C.4 H | Zone 0090

- Walk Score: 95 | Bike Score: 66

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

5733-5741 Décarie

3,150,000 \$

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	4	50%	1,049 \$	50,352 \$	46%
2 chambres	4 ½	4	50%	1,226 \$	58,860 \$	54%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	4.00	8		1,138 \$	109,212 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	4,400	1	78,000 \$	17.73 \$
Total	4,400	1	78,000 \$	17.73 \$

REVENU	\$	%	Notes
Revenus - Résidentiel	8	109,212 \$	51%
Revenus - Commercial	1	78,000 \$	37%
Revenus - Garage	0	0 \$	0%
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%
Revenus - Buanderie		0 \$	0%
Revenus - Entreposage		0 \$	0%
Revenus - Augmentations Potentielles		3,200 \$	2%
Revenus - Récupération de Dépenses		22,672 \$	11%
REVENU POTENTIEL BRUT		213,084 \$	100%
Inoccupation - Résidentiel		3,276 \$	3.0%
Inoccupation - Commercial		3,900 \$	5.0%
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%
REVENU BRUT EFFECTIF		205,908 \$	
DÉPENSES			
Taxes - Municipale		26,477 \$	12.9%
Taxes - Scolaires		1,568 \$	0.8%
Taxes - Eau		0 \$	0.0%
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%
Gaz Naturel		2,919 \$	1.4%
Électricité		1,464 \$	0.7%
Assurances		9,775 \$	4.8%
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%
Ascenseur		0 \$	0.0%
Alarme		0 \$	0.0%
Contrat - Autre		0 \$	0.0%
Contrat - Autre		0 \$	0.0%
Réparations & Maintenance		6,177 \$	3.0%
Réserve - Électroménagers		960 \$	0.5%
Superintendant - Concierge		1,720 \$	0.8%
Administration		8,751 \$	4.3%
Autre Dépense		0 \$	0.0%
TOTAL DÉPENSES		59,811 \$	29.1%
REVENU NET		146,096 \$	71.0%

5733-5741 Décarie

3,150,000 \$

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.

FINANCEMENT

	Prêt Estimé		Prêt Estimé		
PRIX DEMANDÉ	3,150,000 \$		3,150,000 \$		3,150,000 \$
MONTANT DU PRÊT	1,675,000 \$	53.2 %	1,485,000 \$	47.1 %	
Créancier	Estimé Conventionnel		Estimé Conventionnel		
Taux	5.00 %		5.00 %		
Amortissement	25		20		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	9,742 \$		9,758 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.25		1.25		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	1,475,000 \$	46.8%	1,665,000 \$	52.9%	3,150,000 \$ 100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	146,096 \$	146,096 \$	146,096 \$
Coût Annuel de la Dette	116,903 \$	117,100 \$	0 \$
Liquidités	29,194 \$	28,997 \$	146,096 \$
Retour sur Liquidités	1.97 %	1.74 %	4.63 %
Retour sur Investissement	4.33 %	4.42 %	4.63 %
M.R.B.	14.78	14.78	14.78
M.R.N.	21.56	21.56	21.56
TGA	4.63 %	4.63 %	4.63 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**1.97 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**4.33 %**TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.63 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement Conventionnel aux conditions actuelles du marché (amortissement de 25 ans).
- Option 2: Nouveau financement Conventionnel aux conditions actuelles du marché (amortissement de 20 ans).

5733-5741 Décarie

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	2	5741	01	4.5	765 \$	1,650 \$	885 \$	
2	2	5741	02	4.5	1,525 \$	1,650 \$	125 \$	
3	2	5741	03	3.5	1,325 \$	1,400 \$	75 \$	
4	2	5741	04	3.5	805 \$	1,400 \$	595 \$	
5	3	5741	05	4.5	1,600 \$	1,650 \$	50 \$	
6	3	5741	06	4.5	1,015 \$	1,650 \$	635 \$	
7	3	5741	07	3.5	766 \$	1,400 \$	634 \$	
8	3	5741	08	3.5	1,300 \$	1,400 \$	100 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	8 Unités	9,101 \$	109,212 \$	12,200 \$	146,400 \$	3,099 \$	37,188 \$	4.00
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
GRAND TOTAL		9,101 \$	109,212 \$	12,200 \$	146,400 \$	3,099 \$	37,188 \$	

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

5733-5741 Décarie

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			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 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	4	1,049 \$	766 \$	1,325 \$	4,196 \$	50,352 \$	1,400 \$	5,600 \$	67,200 \$	351 \$	1,404 \$	16,848 \$		
2 chambres	4 ½	4	1,226 \$	765 \$	1,600 \$	4,905 \$	58,860 \$	1,650 \$	6,600 \$	79,200 \$	424 \$	1,695 \$	20,340 \$		
3 chambres	5 ½	0	0 \$		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 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.00	8	1,138 \$			9,101 \$	109,212 \$	1,525 \$	12,200 \$	146,400 \$	387 \$	3,099 \$	37,188 \$		

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	0 \$			0 \$	0 \$			0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$			0 \$	0 \$			0 \$	0 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
5741	8	1,138 \$	9,101 \$	109,212 \$
Total	8	1,138 \$	9,101 \$	109,212 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2	4	1,105 \$	4,420 \$	53,040 \$
3	4	1,170 \$	4,681 \$	56,172 \$
TOTAL	8	1,138 \$	9,101 \$	109,212 \$

5733-5741 Décarie

Côte-des-Neiges

8 rés. + 1 comm.

Adresse	Nom Locataire	pi2	Loyer				Début	Fin	Notes	
			Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2				% du Total
5733	Fressers	4,400	78,000 \$	22,672 \$	100,672 \$	22.88 \$	100.00%	2025-08-01	2030-07-31	Plus SS de 4,000 pi2

SOMMAIRE

Unités	pi2	Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total
1	4,400	78,000 \$	22,672 \$	100,672 \$	\$22.88	100%

Notes

- La part proportionnelle du locataire commercial est 60%.
- Le loyer supplémentaire inclut les taxes et les dépenses d'exploitation, mais exclut les réparations structurales.
- Août 2027: Loyer augmenté à 6,700\$/mois.
- Août 2029: Loyer augmenté à 7,000\$/mois.

L'EMPLACEMENT

5733-5741 DÉCARIE



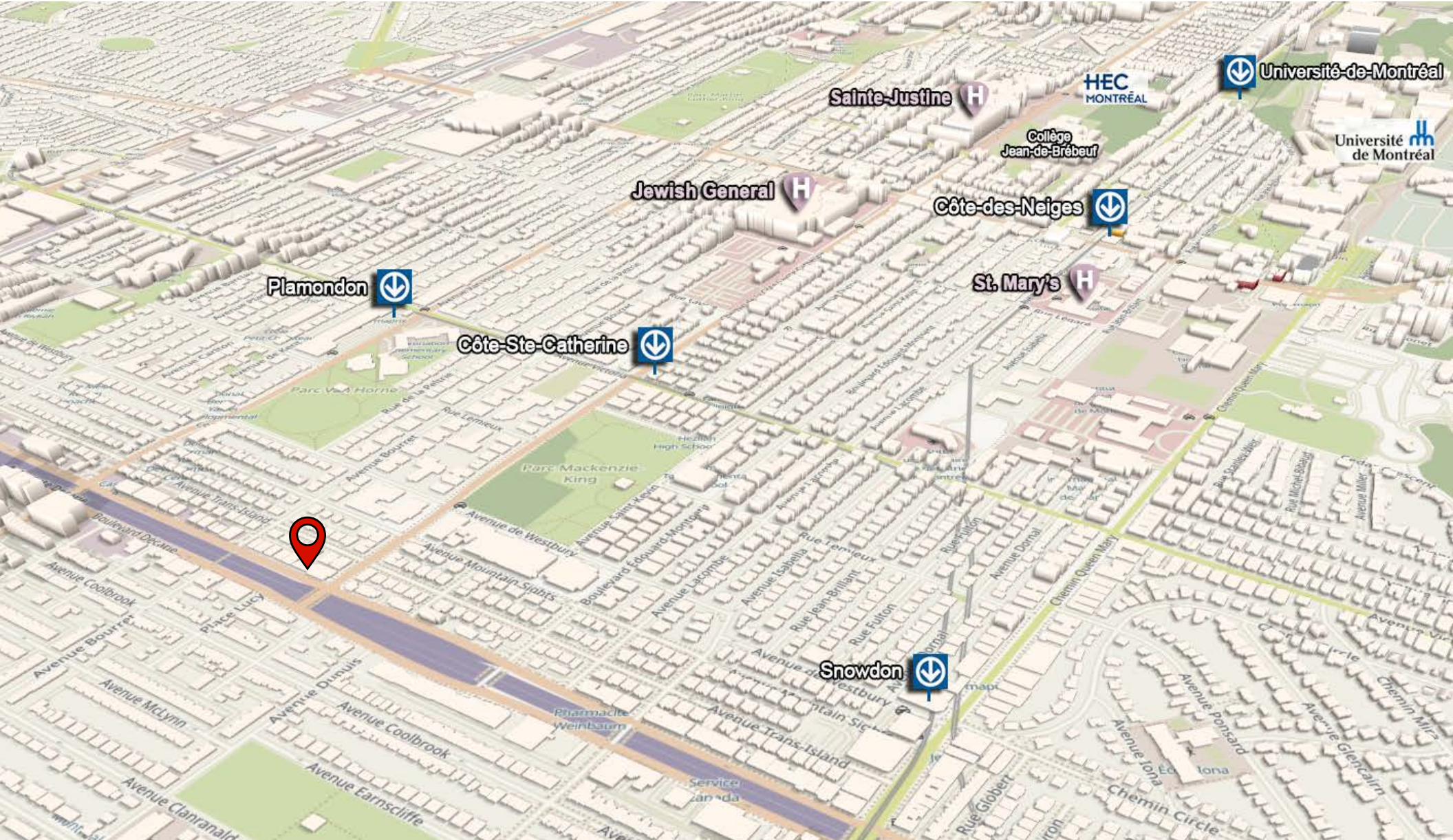
Métro Côte-Ste-Catherine
700 mètres
(~7 min.)



Parc Mackenzie
King
300 mètres
(~3 min.)



UdeM, HEC,
Polytechnique,
Collège Brébeuf
(~2 km)



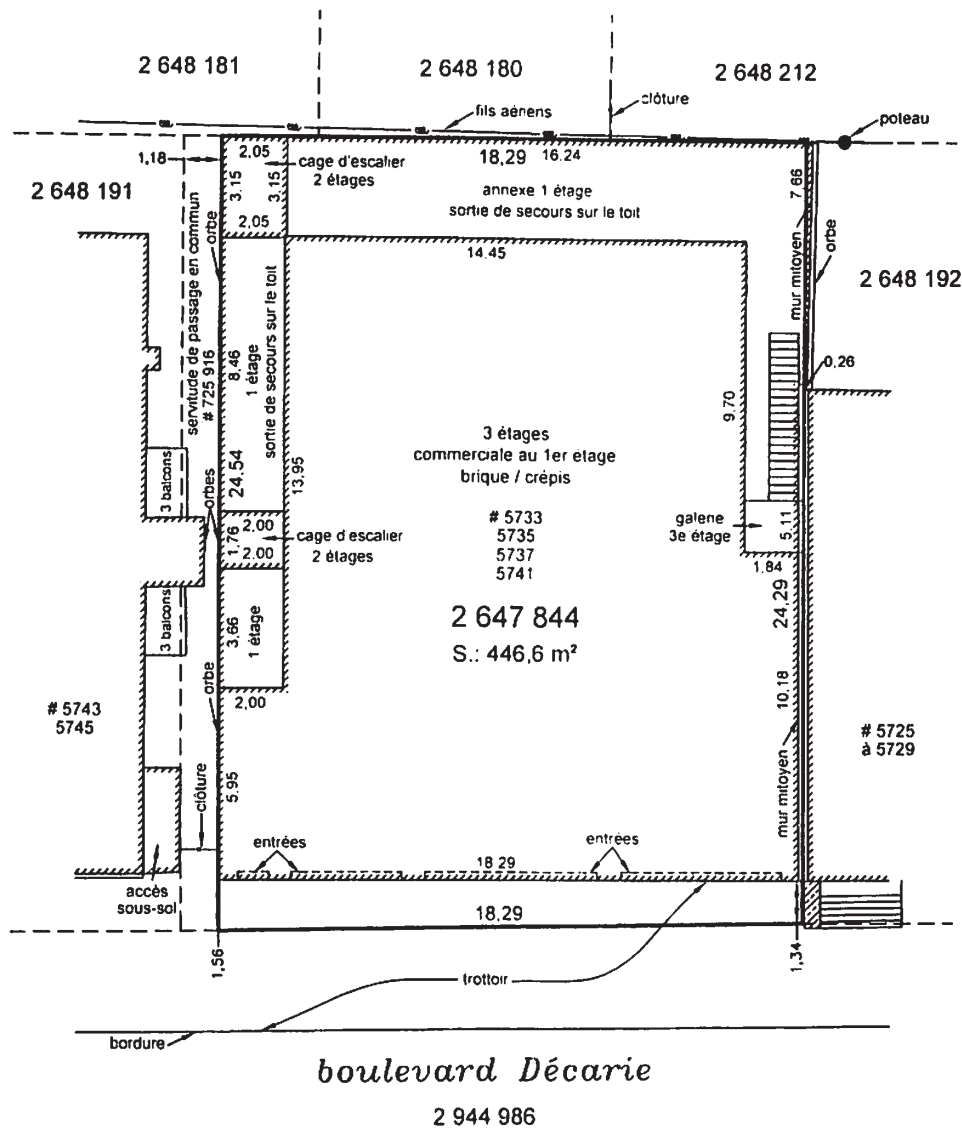
L'EMPLACEMENT

5733-5741 DÉCARIE



CERTIFICAT DE LOCALISATION

5733-5741 DÉCARIE



boul. Décarie

ÉVALUATION MUNICIPALE

5733-5741 DÉCARIE



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 : 5733 - 5741 Boulevard Décarie
Arrondissement : Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Numéro de lot : 2647844
Numéro de matricule : 9438-06-2582-5-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 3454
Numéro de compte foncier : 30 - F43332600

2. Propriétaire

Nom : DISTRIBUTION DE CUIR J.F. INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Adresse postale : 1325 SAINTE-CATHERINE O , MONTREAL QUEBEC, H3G 1P7
Date d'inscription au rôle : 2020-01-22

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 18,29 m
Superficie : 446,6 m²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 3
Année de construction : 1959
Aire d'étages : 1 064,9 m²
Genre de construction : -
Lien physique : -
Nombre de logements : 8
Nombre de locaux non résidentiels : 2
Nombre de chambres locatives : -

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

Date de référence au marché : 2024-07-01
Valeur du terrain : 379 600 \$
Valeur du bâtiment : 1 696 000 \$
Valeur de l'immeuble : 2 075 600 \$

Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 1 886 900 \$

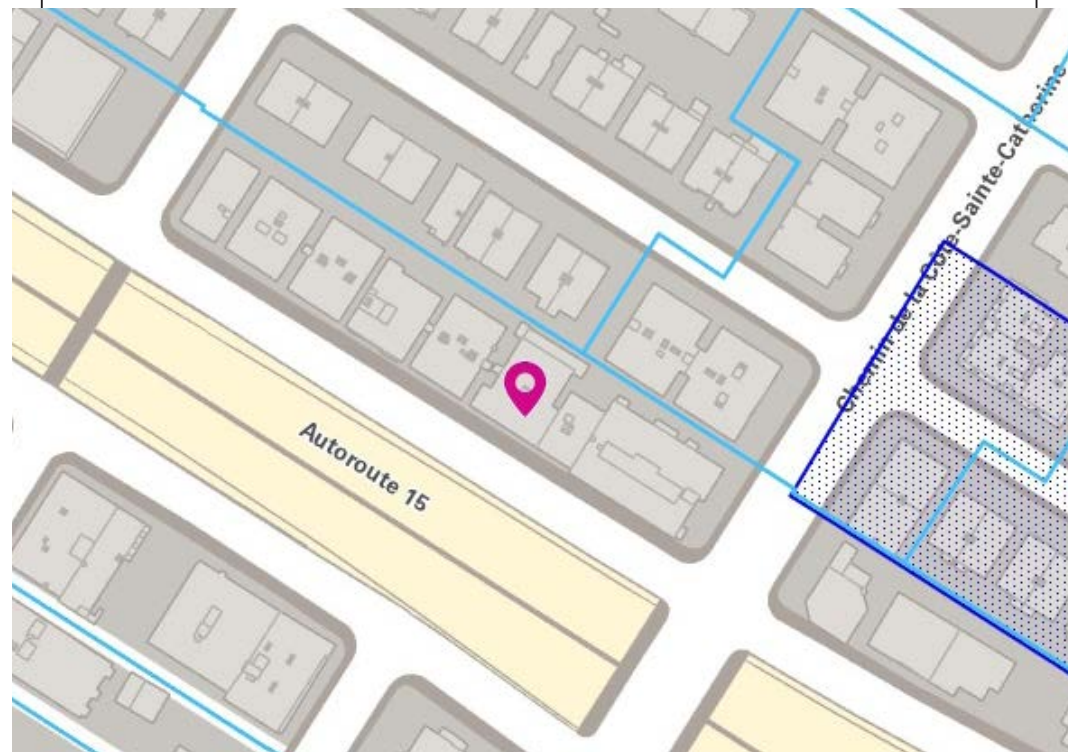
Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.4.1	Restaurant rapide	-
C.6(1)	Commerces lourds	A
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	6
Hauteur (m)	-	20

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels. Cette exigence ne s'applique pas à un local qui est adjacent uniquement à une façade faisant face à un tronçon de voie publique sur lequel est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie d'usages de la famille habitation.
- Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
- Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.6, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.



PHOTOS

5733-5741 DÉCARIE



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 de sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite quant 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 spéciale imposée par le Vendeur. 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 reconnaît 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 reconnaît 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

L'AGENCE

Immeubles Gloria est une agence immobilière de premier plan dans le Grand Montréal, avec plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans les immeubles à revenus (multirésidentiels, semi-commerciaux et commerciaux). Reconnus pour notre expertise en mise en marché et en gestion de transactions, nous offrons un service transparent et professionnel, ainsi qu'un accompagnement financier solide afin d'aider nos clients à acheter et vendre en toute confiance.

IMMEUBLES

GLORIA

IMMEUBLES GLORIA

Agence Immobilière