

4596-4598 Décarie

8,095,000 \$

Côte-des-Neiges

24 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

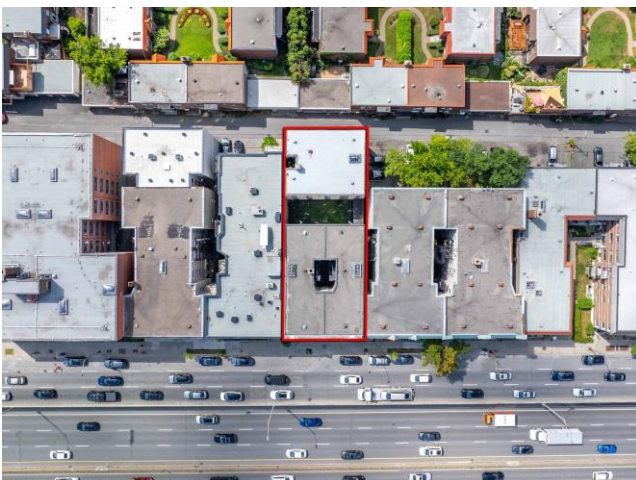
REVENU POTENTIEL BRUT	468,840 \$
TOTAL DÉPENSES	94,141 \$
REVENU NET	360,468 \$
MRB	17.27
MRN	22.46
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,959,500 \$

COÛT PAR UNITÉ

337,292 \$TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.45 %**RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**2.58 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**8.39 %**

Faits Saillants

- Immeuble prestigieux de 24 unités près du Village Monkland
- Emplacement incroyable à proximité du métro Villa-Maria (3 min.)
- Accès rapide à l'UdeM, HEC, Polytechnique, Collège Brébeuf
- Près du CUSM, de l'Hôpital Général Juif et de Sainte-Justine
- Grands logements avec entrées laveuse/sécheuse
- Plusieurs rénovations effectuées au cours des 10 dernières années
- Garage souterrain avec 10 places intérieures
- Espace sous-utilisé au sous-sol avec possibilité d'ajout de lockers
- Chauffage et eau chaude aux frais des locataires
- Possibilité financement SCHL APH Sélect avantageux
- Bon potentiel d'augmentation des revenus
- Occasion d'investissement dans un emplacement de choix!



4596-4598 Décarie

8,095,000 \$

Côte-des-Neiges

24 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	9
2 chambres	4 ½	13
3 chambres	5 ½	2
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	24	



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	0
Garage	10
Entreposage	0
Total Espaces	10

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	2087319
Type d'Immeuble	Attaché
Nb. Étages	4
Année Construction	1930
Superficie Lot	659 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Toutes les unités
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	Four et frigo
Air Climatisé	
Sous-Sol	Garage
Foyer	
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	Boulevard Décarie
Intersection	Décarie / Côte-St-Luc
Commerces	Royalmount
Station de Métro	Villa-Maria
Autobus	17, 66, 371
École	UdeM, HEC, Brébeuf
Hôpital	CUSM, Juif, Ste-Justine
Attraction	Village Monkland

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Section avant: Bitume et gravier Section arrière: Membrane élastomère
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	Entrée électrique principale récente (2 x 400A) Panneaux 100A dans les unités avec compteurs Hydro-Québec individuels
Plomberie	Entrées laveuse/sécheuse dans tous les logements
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun (4 étages walk-up)
Garage	Garage intérieur de 10 espaces
Salles de Bain	Quelques logements rénovés dans les 10 dernières années La plupart des logements ont 2 salles de bain
Cuisines	Quelques logements rénovés dans les 10 dernières années
Certificat de Localisation	Jean-Philippe Giguere - 2021-01-25
Rapport Environnemental	Phase 1 - Ortam - 2025-10-20

Notes

- Zonage: C.4 H (Commercial et résidentiel) | Zone 0405
- Walk Score: 95 | Bike Score: 72
- Aires communes entièrement rénovées
- Beaucoup d'espace sous-utilisé au sous-sol | Possibilité d'ajout d'espaces de storage pour les locataires
- Serrures à puce électronique partout dans l'immeuble

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

4596-4598 Décarie

8,095,000 \$

Côte-des-Neiges

24 unités

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	9	38%	1,198 \$	129,420 \$	30%
2 chambres	4 ½	13	54%	1,632 \$	254,520 \$	59%
3 chambres	5 ½	2	8%	2,100 \$	50,400 \$	12%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	4.21	24		1,508 \$	434,340 \$	

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

REVENU

		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	24	434,340 \$	93%	18,098 \$	
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	10	24,000 \$	5%	1,000 \$	Estimé
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Augmentations Potentielles		10,500 \$	2%	438 \$	Juillet 2026 augmentations estimées
REVENU POTENTIEL BRUT		468,840 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		13,030 \$	3.0%	543 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		1,200 \$	5.0%	50 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		454,610 \$			

DÉPENSES

Taxes - Municipale		24,689 \$	5.4%	1,029 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		3,216 \$	0.7%	134 \$	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		0 \$	0.0%	0 \$	
Électricité		1,691 \$	0.4%	70 \$	
Assurances		15,535 \$	3.4%	647 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		14,640 \$	3.2%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		2,880 \$	0.6%	120 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		8,760 \$	1.9%	365 \$	SCHL normalisé
Administration		22,730 \$	5.0%	947 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		94,141 \$	20.7%	3,923 \$	
REVENU NET		360,468 \$	79.3%		

4596-4598 Décarie

8,095,000 \$

Côte-des-Neiges

24 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
PRIX DEMANDÉ	8,095,000 \$		8,095,000 \$		8,095,000 \$
MONTANT DU PRÊT	6,800,000 \$	84.0 %	5,775,000 \$	71.3 %	
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	3.75 %		3.75 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Païement Mensuel	27,252 \$		23,144 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	1,295,000 \$	16.0 %	2,320,000 \$	28.7 %	8,095,000 \$ 100.0 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	360,468 \$	360,468 \$	360,468 \$
Coût Annuel de la Dette	327,019 \$	277,725 \$	0 \$
Liquidités	33,450 \$	82,743 \$	360,468 \$
Retour sur Liquidités	2.58 %	3.56 %	4.45 %
Retour sur Investissement	8.39 %	6.32 %	4.45 %
M.R.B.	17.27	17.27	17.27
M.R.N.	22.46	22.46	22.46
Coût par Unité	337,292 \$	337,292 \$	337,292 \$
TGA	4.45 %	4.45 %	4.45 %

COÛT PAR UNITÉ

337,292 \$RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**2.58 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**8.39 %**TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.45 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique).
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

4596-4598 Décarie

Côte-des-Neiges

24 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	1	4596	101	4.5	1,730 \$	1,700 \$	-30 \$	
2	1	4596	102	3.5	1,100 \$	1,450 \$	350 \$	
3	2	4596	201	4.5	1,550 \$	1,700 \$	150 \$	
4	2	4596	202	3.5	1,350 \$	1,450 \$	100 \$	
5	3	4596	301	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
6	3	4596	302	3.5	1,215 \$	1,450 \$	235 \$	
7	4	4596	401	4.5	1,155 \$	1,700 \$	545 \$	
8	4	4596	402	3.5	830 \$	1,450 \$	620 \$	
9	1	4598	101	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
10	1	4598	102	3.5	840 \$	1,450 \$	610 \$	
11	1	4598	103	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
12	1	4598	104	4.5	1,600 \$	1,700 \$	100 \$	
13	2	4598	201	4.5	1,550 \$	1,700 \$	150 \$	
14	2	4598	202	3.5	1,100 \$	1,450 \$	350 \$	
15	2	4598	203	5.5	2,100 \$	2,100 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
16	2	4598	204	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
17	3	4598	301	4.5	1,550 \$	1,700 \$	150 \$	
18	3	4598	302	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
19	3	4598	303	5.5	2,100 \$	2,100 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
20	3	4598	304	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
21	4	4598	401	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
22	4	4598	402	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
23	4	4598	403	4.5	1,875 \$	1,875 \$	0 \$	
24	4	4598	404	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
25	G	4598	Garage (10)	Garage	2,000 \$	2,000 \$	0 \$	Vacant (Estimé)

4596-4598 Décarie

Côte-des-Neiges

24 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
---	-------	---------	---------------	----------	-----------------	--------------------	------------	-------

	Grandeur Moyenne des Appartements	Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$
RÉSIDENTIEL	24 Unités	36,195 \$	434,340 \$	39,525 \$	474,300 \$	3,330 \$	39,960 \$
AUTRES REVENUS		2,000 \$	24,000 \$	2,000 \$	24,000 \$	0 \$	0 \$
GRAND TOTAL		38,195 \$	458,340 \$	41,525 \$	498,300 \$	3,330 \$	39,960 \$

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

4596-4598 Décarie

Côte-des-Neiges

24 unités

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	9	1,198 \$	830 \$	1,450 \$	10,785 \$	129,420 \$	1,450 \$	13,050 \$	156,600 \$	252 \$	2,265 \$	27,180 \$		
2 chambres	4 ½	13	1,632 \$	1,155 \$	1,875 \$	21,210 \$	254,520 \$	1,713 \$	22,275 \$	267,300 \$	82 \$	1,065 \$	12,780 \$		
3 chambres	5 ½	2	2,100 \$	2,100 \$	2,100 \$	4,200 \$	50,400 \$	2,100 \$	4,200 \$	50,400 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.21	24	1,508 \$			36,195 \$	434,340 \$	1,647 \$	39,525 \$	474,300 \$	139 \$	3,330 \$	39,960 \$		

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Garage		1	2,000 \$	2,000 \$	2,000 \$	2,000 \$	24,000 \$	2,000 \$	2,000 \$	24,000 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
Stationnement		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	0 \$			0 \$	0 \$		0 \$		
TOTAL						2,000 \$	24,000 \$	2,000 \$	24,000 \$	2,000 \$	24,000 \$	0 \$	0 \$		

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
4596	8	1,329 \$	10,630 \$	127,560 \$
4598	16	1,598 \$	25,565 \$	306,780 \$
Total	24	1,508 \$	36,195 \$	434,340 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	6	1,445 \$	8,670 \$	104,040 \$
2	6	1,558 \$	9,350 \$	112,200 \$
3	6	1,619 \$	9,715 \$	116,580 \$
4	6	1,410 \$	8,460 \$	101,520 \$
TOTAL	24	1,508 \$	36,195 \$	434,340 \$

L'EMPLACEMENT

4596-4598 DÉCARIE



Métro
Villa-Maria
450 m
(~5 min.)



Université de
Montréal
3.5 km

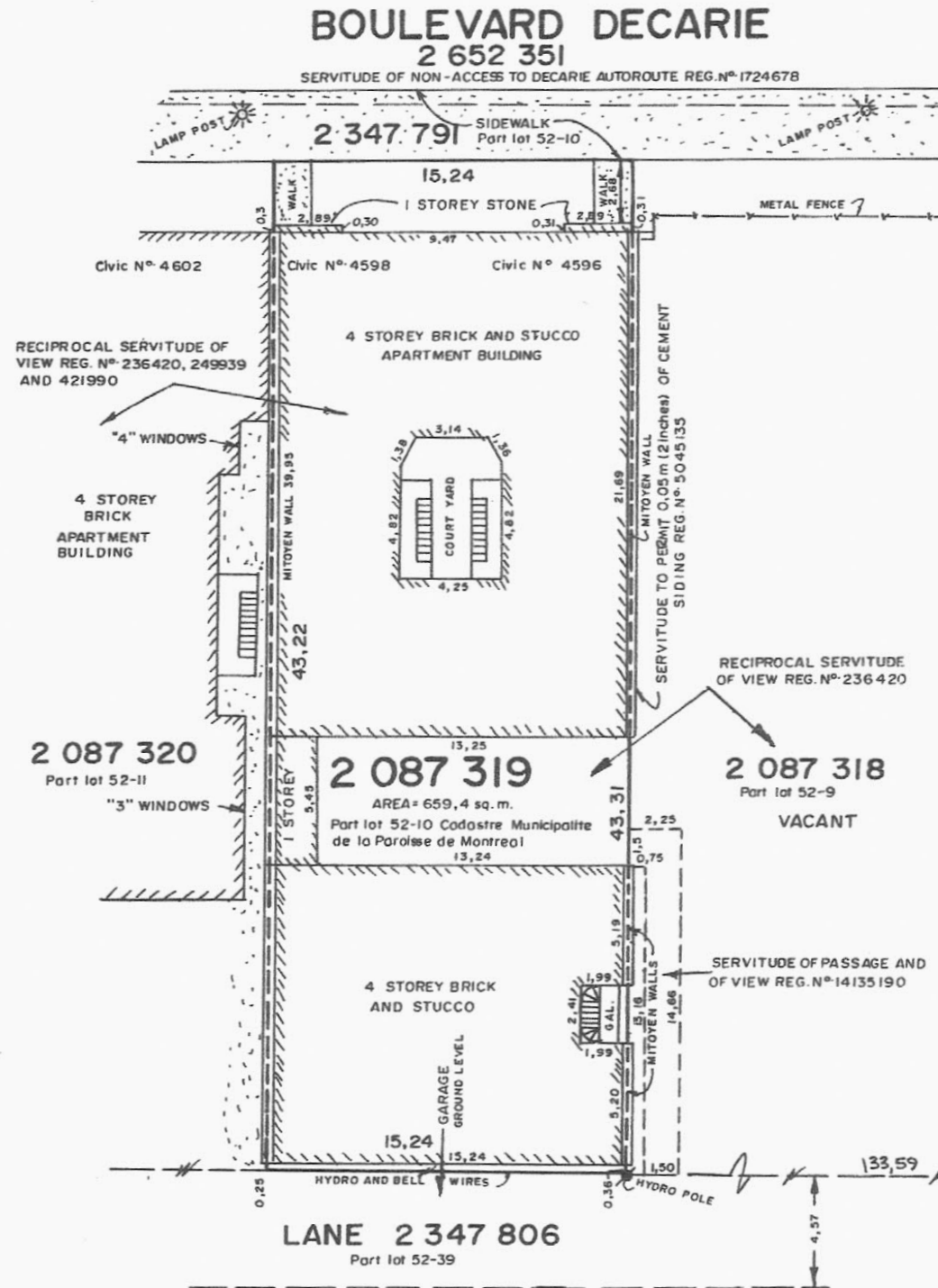
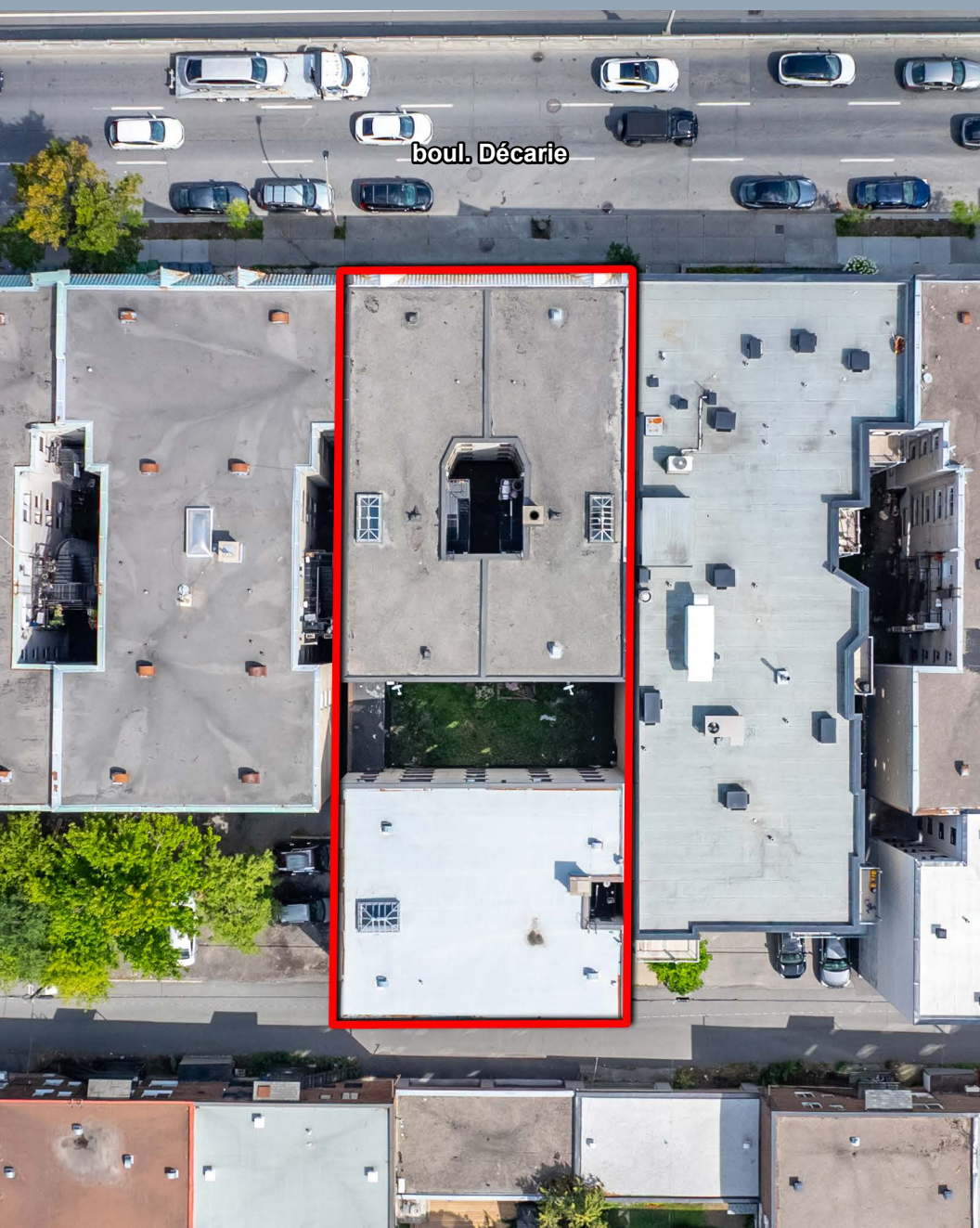


Village
Monkland
700 m
(~7 min.)



CERTIFICAT DE LOCALISATION

4596-4598 DÉCARIE



ZONAGE

4596-4598 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 : 4594 - 4598 Boulevard Décarie
Arrondissement : Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Numéro de lot : 2087319
Numéro de matricule : 9537-09-5016-4-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 3457
Numéro de compte foncier : 30 - F43350800

2. Propriétaire

Nom : 9434-5741 QUEBEC INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Adresse postale : 1650 BOUL RENE-LEVESQUE O 100, MONTREAL QUEBEC, H3H 2S1

Date d'inscription au rôle : 2021-02-10

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 15,24 m
Superficie : 659,4 m²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 4
Année de construction : 1930
Aire d'étages : 1 981,4 m²
Genre de construction : -
Lien physique : En rangée plus de 1 côté
Nombre de logements : 24
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 : 560 500 \$
Valeur du bâtiment : 3 399 000 \$
Valeur de l'immeuble : 3 959 500 \$

Rôle antérieur

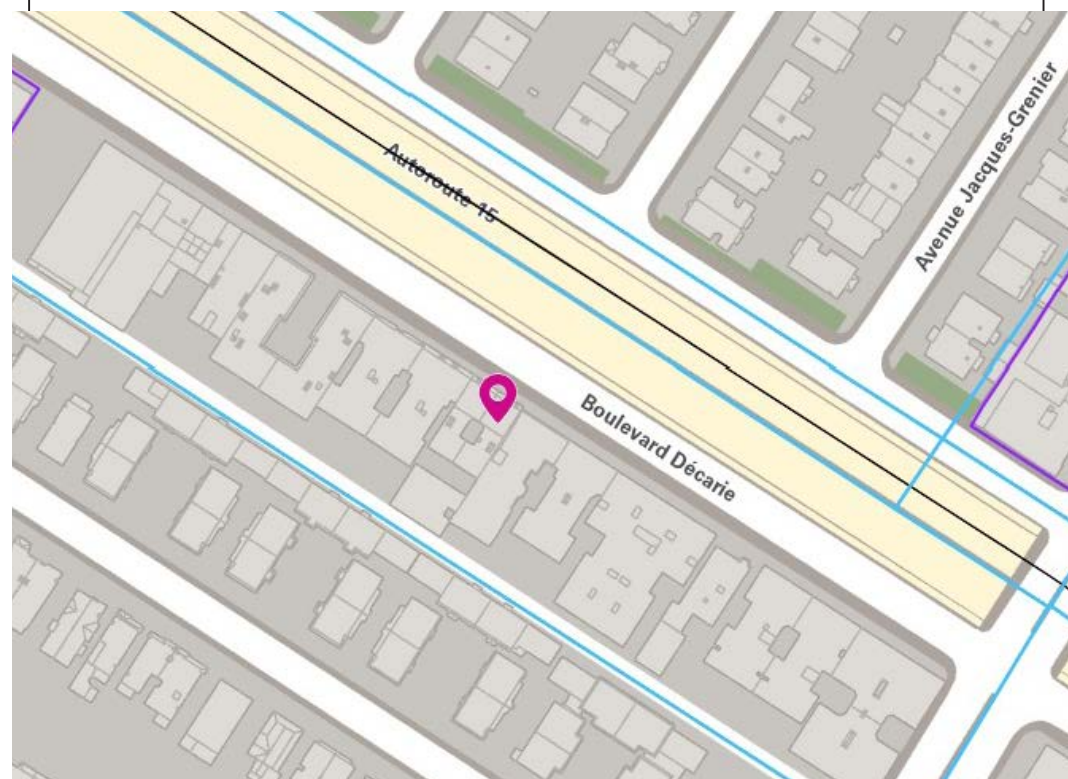
Date de référence au marché : 2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 3 844 200 \$

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		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4,5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	100
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	4
Hauteur (m)	-	14

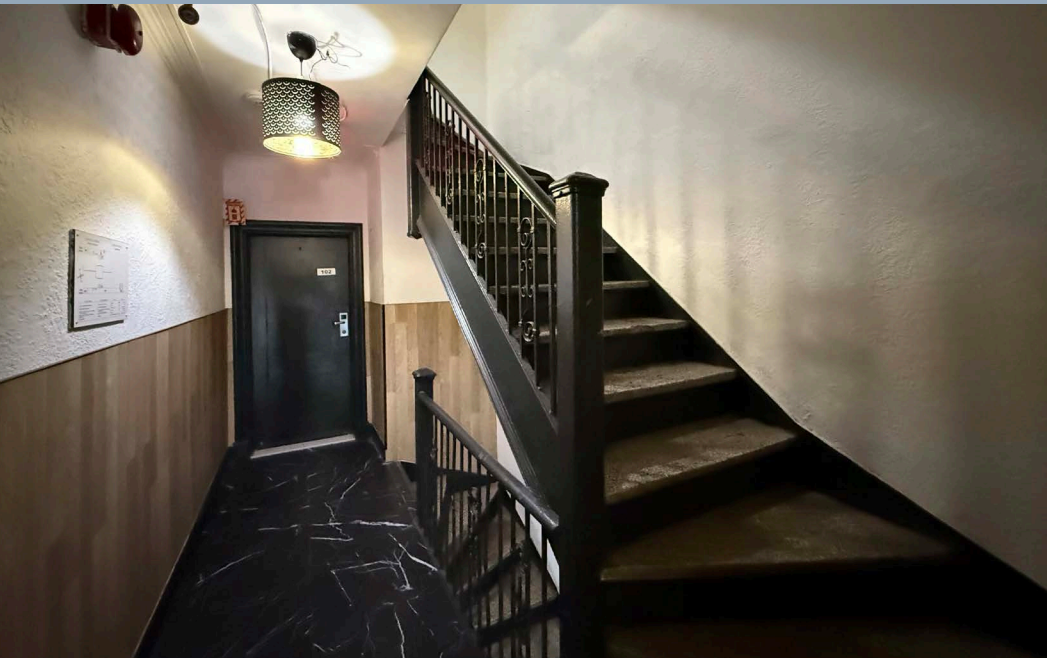
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 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.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.



PHOTOS

4596-4598 DÉCARIE



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 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