

4710 Décarie

17,000,000 \$

Côte-des-Neiges

52 unités



Résidentiel



## Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	1,081,500 \$
TOTAL DÉPENSES	245,801 \$
REVENU NET	805,720 \$
MRB	15.72
MRN	21.10
ÉVALUATION MUNICIPALE	9,119,900 \$

COÛT PAR UNITÉ

326,923 \$

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

4.73 %

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

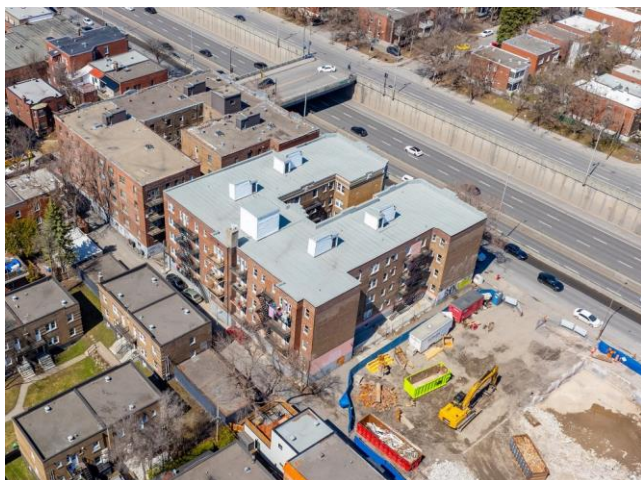
4.34 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

10.61 %

## Faits Saillants

- Prestigieux immeuble de 52 unités tout près du Village Monkland
- Bâtiment de 4 étages avec ascenseur et garage intérieur
- Emplacement idéal à 500 m du métro Snowdon
- Accès rapide à l'UdeM, HEC, Polytechnique, Marianopolis, Brébeuf
- Près du CUSM, Hôpital Juif, Ste-Justine, Ste-Mary's
- Garage souterrain avec 24 places intérieures
- Quelques logements convertis au chauffage électrique
- Entrées laveuse/sécheuse dans la plupart des unités
- Plafonds hauts dans tout l'immeuble
- Zonage avantageux pouvant permettre l'ajout d'unités (à confirmer)
- Occasion d'investissement dans un emplacement de choix!



4710 Décarie

17,000,000 \$

Côte-des-Neiges

52 unités



## Résidentiel

Studio	1 ½	1
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	21
2 chambres	4 ½	21
3 chambres	5 ½	5
4 chambres +	6 ½+	4
<b>Total Unités</b>		<b>52</b>



## Commercial

Commercial	0
<b>Total Unités</b>	<b>0</b>



## Stationnement

Stationnement	0
Garage	24
Entreposage	0
<b>Total Espaces</b>	<b>24</b>

## Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	2087328
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	4 1/2
Année Construction	1932
Superficie Lot	1,629 m2
Superficie Bât.	m2
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Un ascenseur
Entr. Lav/Séch.	Plupart des unités
Entr. Lave-Vaiss.	Unités rénovées
Piscine	Aucun
Meublé	5 électros
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Unités et garage
Foyer	Oui (condamné)
Intercom	Oui

## Emplacement

Artère Principale	Décarie
Intersection	Décarie / Queen-Mary
Commerces	Royalmount
Station de Métro	Snowdon, Villa-Maria
Autobus	17, 51, 166, 371
École	UdeM, Marianopolis
Hôpital	CUSM, Général, Hôpital Juif
Attraction	Village Monkland

## Chauffage

Source Énergie	Électricité & Gaz
Type Chauffage	Eau Chaude
Responsabilité	Locataires & Proprio

## Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

## État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère (2014-10)
Fenêtres	Permis 2024 en main pour le remplacement de toutes les portes et fenêtres (soumission pour 500,000\$ disponible)
Balcons	
Murs Extérieurs	Quelques travaux de brique faits au fil des années
Électricité	Entrée électrique principale 800AMP   53 compteurs Hydro-Québec (3 x service)   60AMP et 100AMP dans les logements
Plomberie	Entrées laveuse/sécheuse dans la plupart des logements
Système de Chauffage	
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	1 ascenseur
Garage	24 espaces de garage intérieurs
Salles de Bain	Quelques logements rénovés   Quelques plus grands logements ont 2 salles de bain
Cuisines	Les logements rénovés incluent les électros (four, frigo, laveuse, sécheuse   Quelques grands logements avec lave-vaisselle
Certificat de Localisation	Martin Gascon - 2008-10-02   Un nouveau certificat de localisation sera reçu sous peu
Rapport Environnemental	Phase 1 (2010-03)   Phase 2 (2010-04)   Un nouveau rapport Phase 1 sera reçu sous peu

## Notes

- Zonage : C.4 H (Commercial et résidentiel) | Zone 0405 | Immeuble significatif
  - 4 appartements au sous-sol ont été ajoutés sans permis, mais 2 d'entre eux ont été reconnus par la ville dans l'évaluation municipale 2026-2028.
  - Intercom avec clé d'accès électronique, connecté aux cellulaires des locataires, serrures à puce électronique partout dans l'immeuble
  - Espaces communs en grande partie rénovés | Aménagement paysager extérieur récent effectué
  - Potentiel de construire des logements additionnels dans le garage (à confirmer avec la ville)
- \*\*\* Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. \*\*\*

4710 Décarie

17,000,000 \$

Côte-des-Neiges

52 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	1	2%	1,100 \$	13,200 \$	1%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	21	40%	1,350 \$	340,260 \$	34%
2 chambres	4 ½	21	40%	1,653 \$	416,580 \$	42%
3 chambres	5 ½	5	10%	2,011 \$	120,660 \$	12%
4 chambres +	6 ½+	4	8%	2,263 \$	108,600 \$	11%
<b>Total</b>	<b>4.29</b>	<b>52</b>		<b>1,601 \$</b>	<b>999,300 \$</b>	

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

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	52	999,300 \$	92%	19,217 \$	
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	24	44,400 \$	4%	854 \$	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		37,800 \$	4%	727 \$	Revenu potentiel des unités non-déclarées
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>		<b>1,081,500 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel		29,979 \$	3.0%	577 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>1,051,521 \$</b>			
<b>DÉPENSES</b>					
Taxes - Municipale		56,428 \$	5.4%	1,085 \$	2025 facture
Taxes - Scolaires		7,436 \$	0.7%	143 \$	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		20,293 \$	1.9%	390 \$	
Électricité		3,543 \$	0.3%	68 \$	
Assurances		35,625 \$	3.4%	685 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		2,400 \$	0.2%	46 \$	
Téléphone / Intercom		1,200 \$	0.1%	23 \$	Estimé
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		31,720 \$	3.0%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		15,600 \$	1.5%	300 \$	5 électros inclus
Superintendant - Concierge		18,980 \$	1.8%	365 \$	SCHL normalisé
Administration		52,576 \$	5.0%	1,011 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>245,801 \$</b>	<b>23.4%</b>	<b>4,727 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>805,720 \$</b>	<b>76.6%</b>		

4710 Décarie

17,000,000 \$

Côte-des-Neiges

52 unités

## FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		Assumption		
<b>PRIX DEMANDÉ</b>	<b>17,000,000 \$</b>		<b>17,000,000 \$</b>		<b>17,000,000 \$</b>
<b>MONTANT DU PRÊT</b>	<b>14,450,000 \$</b>	85.0 %	<b>7,252,374 \$</b>	42.7 %	
Créancier	SCHL APH Sélect		Banque Nationale SCHL		
Taux	3.75 %		2.18 %		
Amortissement	40		25.25		
Terme	5		6.4		
Date Expiration			2030-07		
Paieement Mensuel	57,910 \$		31,110 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.16		2.16		0.00
<b>COMPTANT À L'ACHAT</b>	<b>2,550,000 \$</b>	15.0 %	<b>9,747,626 \$</b>	57.3 %	<b>17,000,000 \$</b> 100.0 %

## RENTABILITÉ

Revenu Net	805,720 \$	805,720 \$	805,720 \$
Coût Annuel de la Dette	694,914 \$	373,321 \$	0 \$
Liquidités	<b>110,805 \$</b>	<b>432,398 \$</b>	<b>805,720 \$</b>
Retour sur Liquidités	<b>4.34 %</b>	<b>4.43 %</b>	<b>4.73 %</b>
Retour sur Investissement	<b>10.61 %</b>	<b>6.67 %</b>	<b>4.73 %</b>
M.R.B.	15.72	15.72	15.72
M.R.N.	21.10	21.10	21.10
Coût par Unité	326,923 \$	326,923 \$	326,923 \$
TGA	4.73 %	4.73 %	4.73 %

COÛT PAR UNITÉ

**326,923 \$**RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**4.34 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**10.61 %**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.73 %**

## Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique.
- Option 2: Assumption du prêt SCHL existant avec Banque Nationale.

## 4710 Décarie

Côte-des-Neiges

52 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	SS	4710	001	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
2	SS	4710	002	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	4 1/2 non-déclaré (Vacant)
3	SS	4710	003	1.5	1,100 \$	1,100 \$	0 \$	1 1/2 non-déclaré (Vacant)
4	SS	4710	004	Autre	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	3 1/2 non-construit
5	SS	4710	005	Autre	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	4 1/2 non-déclaré (Vacant)
6	SS	4710	006	5.5	2,100 \$	2,100 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
7	1	4710	101	5.5	2,100 \$	2,100 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
8	1	4710	102	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	
9	1	4710	103	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
10	1	4710	104	4.5	1,775 \$	1,700 \$	-75 \$	Vacant (Estimé)
11	1	4710	105	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
12	1	4710	106	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
13	1	4710	107	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
14	1	4710	108	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	
15	1	4710	109	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
16	1	4710	110	3.5	1,350 \$	1,450 \$	100 \$	
17	1	4710	111	6.5	2,300 \$	2,300 \$	0 \$	
18	1	4710	112	4.5	1,100 \$	1,700 \$	600 \$	
19	2	4710	201	5.5	1,655 \$	2,100 \$	445 \$	
20	2	4710	202	4.5	1,530 \$	1,700 \$	170 \$	
21	2	4710	203	3.5	1,075 \$	1,450 \$	375 \$	
22	2	4710	204	4.5	1,375 \$	1,700 \$	325 \$	Vacant (Estimé)
23	2	4710	205	3.5	925 \$	1,450 \$	525 \$	
24	2	4710	206	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
25	2	4710	207	3.5	1,010 \$	1,450 \$	440 \$	Vacant (Estimé)
26	2	4710	208	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
27	2	4710	209	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
28	2	4710	210	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
29	2	4710	211	6.5	2,300 \$	2,300 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
30	2	4710	212	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
31	3	4710	301	5.5	2,100 \$	2,100 \$	0 \$	Vacant (Estimé)

## 4710 Décarie

Côte-des-Neiges

52 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
32	3	4710	302	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	
33	3	4710	303	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
34	3	4710	304	4.5	1,390 \$	1,700 \$	310 \$	
35	3	4710	305	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
36	3	4710	306	3.5	1,110 \$	1,450 \$	340 \$	
37	3	4710	307	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	
38	3	4710	308	4.5	1,885 \$	1,700 \$	-185 \$	Vacant (Estimé)
39	3	4710	309	4.5	1,685 \$	1,700 \$	15 \$	Vacant (Estimé)
40	3	4710	310	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	
41	3	4710	311	6.5	2,300 \$	2,300 \$	0 \$	
42	3	4710	312	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
43	4	4710	401	5.5	2,100 \$	2,100 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
44	4	4710	402	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
45	4	4710	403	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
46	4	4710	404	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	
47	4	4710	405	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
48	4	4710	406	3.5	1,135 \$	1,450 \$	315 \$	Vacant (Estimé)
49	4	4710	407	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
50	4	4710	408	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	
51	4	4710	409	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	
52	4	4710	410	3.5	1,450 \$	1,450 \$	0 \$	
53	4	4710	411	6.5	2,150 \$	2,300 \$	150 \$	2 salles de bain
54	4	4710	412	4.5	1,875 \$	1,700 \$	-175 \$	
55	G	4710	G-00	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
56	G	4710	G-01	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
57	G	4710	G-02	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
58	G	4710	G-03A	Garage	130 \$		-130 \$	
59	G	4710	G-03B	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)   Stationnement en tandem
60	G	4710	G-04A	Garage	105 \$		-105 \$	
61	G	4710	G-04B	Garage	105 \$		-105 \$	Stationnement en tandem
62	G	4710	G-05-Bike	Garage	50 \$		-50 \$	Vacant (Estimé)

## 4710 Décarie

Côte-des-Neiges

52 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
63	G	4710	<b>G-06-Moto</b>	Garage	125 \$		-125 \$	Vacant (Estimé)
64	G	4710	<b>G-07-Moto</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
65	G	4710	<b>G-08A</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
66	G	4710	<b>G-08B</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)   Stationnement en tandem
67	G	4710	<b>G-09A</b>	Garage	93 \$		-93 \$	
68	G	4710	<b>G-09B</b>	Garage	93 \$		-93 \$	Stationnement en tandem
69	G	4710	<b>G-10</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
70	G	4710	<b>G-11A</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
71	G	4710	<b>G-11B</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)   Stationnement en tandem
72	G	4710	<b>G-12</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
73	G	4710	<b>G-13</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
74	G	4710	<b>G-14</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
75	G	4710	<b>G-15</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
76	G	4710	<b>G-16</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)
77	G	4710	<b>G-17</b>	Garage	120 \$		-120 \$	
78	G	4710	<b>G-18</b>	Garage	180 \$		-180 \$	Vacant (Estimé)

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	52 Unités	83,275 \$	999,300 \$	86,950 \$	1,043,400 \$	3,675 \$	44,100 \$	4.29
AUTRES REVENUS		6,850 \$	82,200 \$	3,150 \$	37,800 \$	-3,700 \$	-44,400 \$	
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>90,125 \$</b>	<b>1,081,500 \$</b>	<b>90,100 \$</b>	<b>1,081,200 \$</b>	<b>-25 \$</b>	<b>-300 \$</b>	

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

4710 Décarie

Côte-des-Neiges

52 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	1	1,100 \$	1,100 \$	1,100 \$	1,100 \$	13,200 \$	1,100 \$	1,100 \$	13,200 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	21	1,350 \$	925 \$	1,450 \$	28,355 \$	340,260 \$	1,450 \$	30,450 \$	365,400 \$	100 \$	2,095 \$	25,140 \$
2 chambres	4 ½	21	1,653 \$	1,100 \$	1,885 \$	34,715 \$	416,580 \$	1,700 \$	35,700 \$	428,400 \$	47 \$	985 \$	11,820 \$
3 chambres	5 ½	5	2,011 \$	1,655 \$	2,100 \$	10,055 \$	120,660 \$	2,100 \$	10,500 \$	126,000 \$	89 \$	445 \$	5,340 \$
4 chambres +	6 ½ +	4	2,263 \$	2,150 \$	2,300 \$	9,050 \$	108,600 \$	2,300 \$	9,200 \$	110,400 \$	38 \$	150 \$	1,800 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.29</b>	<b>52</b>	<b>1,601 \$</b>			<b>83,275 \$</b>	<b>999,300 \$</b>	<b>1,672 \$</b>	<b>86,950 \$</b>	<b>1,043,400 \$</b>	<b>71 \$</b>	<b>3,675 \$</b>	<b>44,100 \$</b>

## SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		24	154 \$	50 \$	180 \$	3,700 \$	44,400 \$	0 \$	0 \$	0 \$	-154 \$	-3,700 \$	-44,400 \$
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		2	1,575 \$	1,450 \$	1,700 \$	3,150 \$	37,800 \$	1,575 \$	3,150 \$	37,800 \$	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 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>						<b>6,850 \$</b>	<b>82,200 \$</b>	<b>3,150 \$</b>	<b>37,800 \$</b>		<b>-3,700 \$</b>	<b>-44,400 \$</b>	

## STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
4710	52	1,601 \$	83,275 \$	999,300 \$
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>1,601 \$</b>	<b>83,275 \$</b>	<b>999,300 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	12	1,606 \$	19,275 \$	231,300 \$
2	12	1,489 \$	17,870 \$	214,440 \$
3	12	1,639 \$	19,670 \$	236,040 \$
4	12	1,655 \$	19,860 \$	238,320 \$
SS	4	1,650 \$	6,600 \$	79,200 \$
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>1,601 \$</b>	<b>83,275 \$</b>	<b>999,300 \$</b>

# L'EMPLACEMENT

## 4710 DÉCARIE



MÉTRO

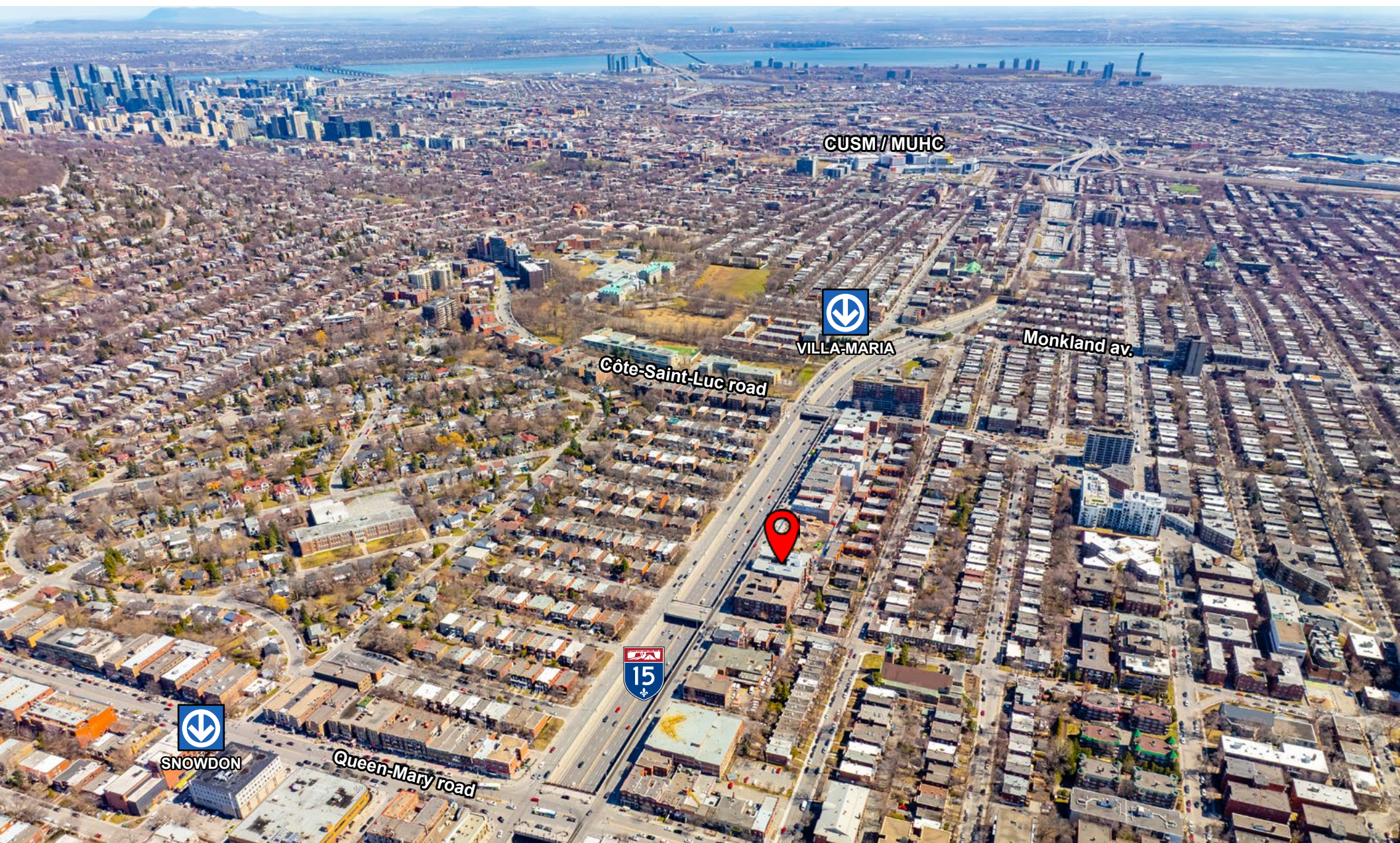
Métro  
Snowdon  
500 m  
(~5 min.)



Université de  
Montréal  
3.2 km



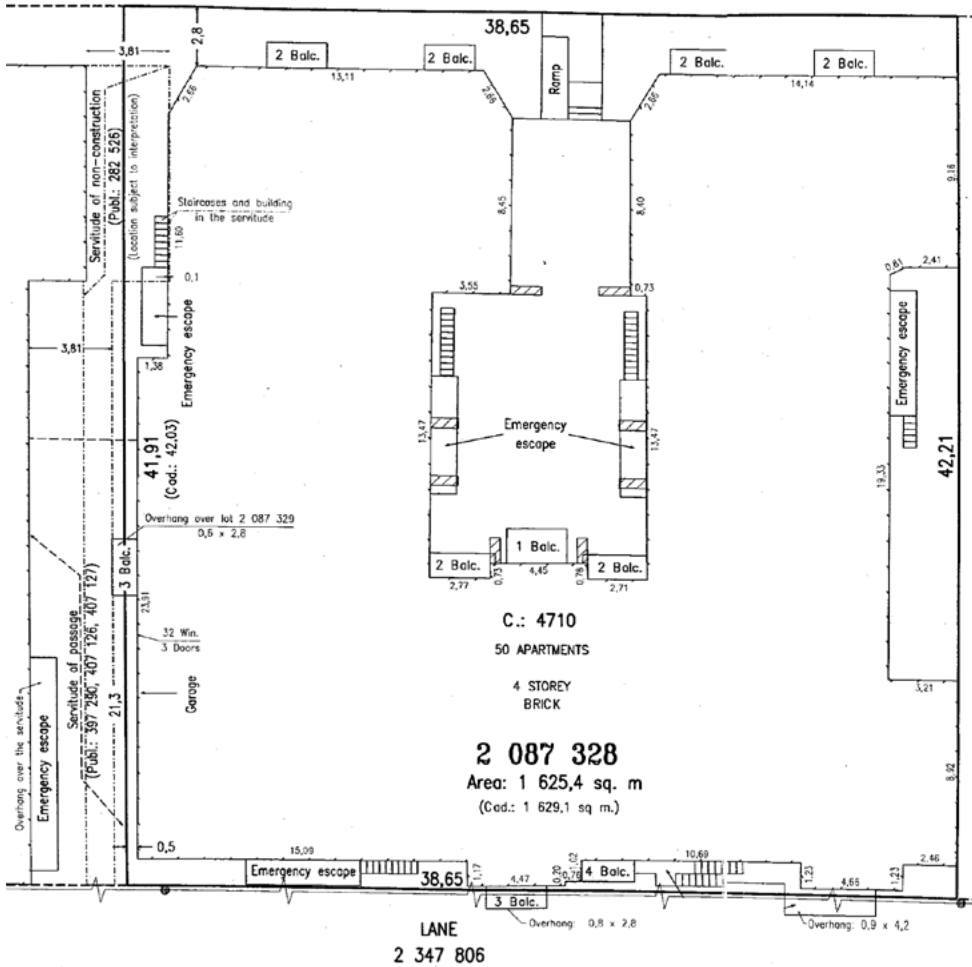
Village Monkland  
950 m  
(~10 min.)



# CERTIFICAT DE LOCALISATION

## 4710 DÉCARIE

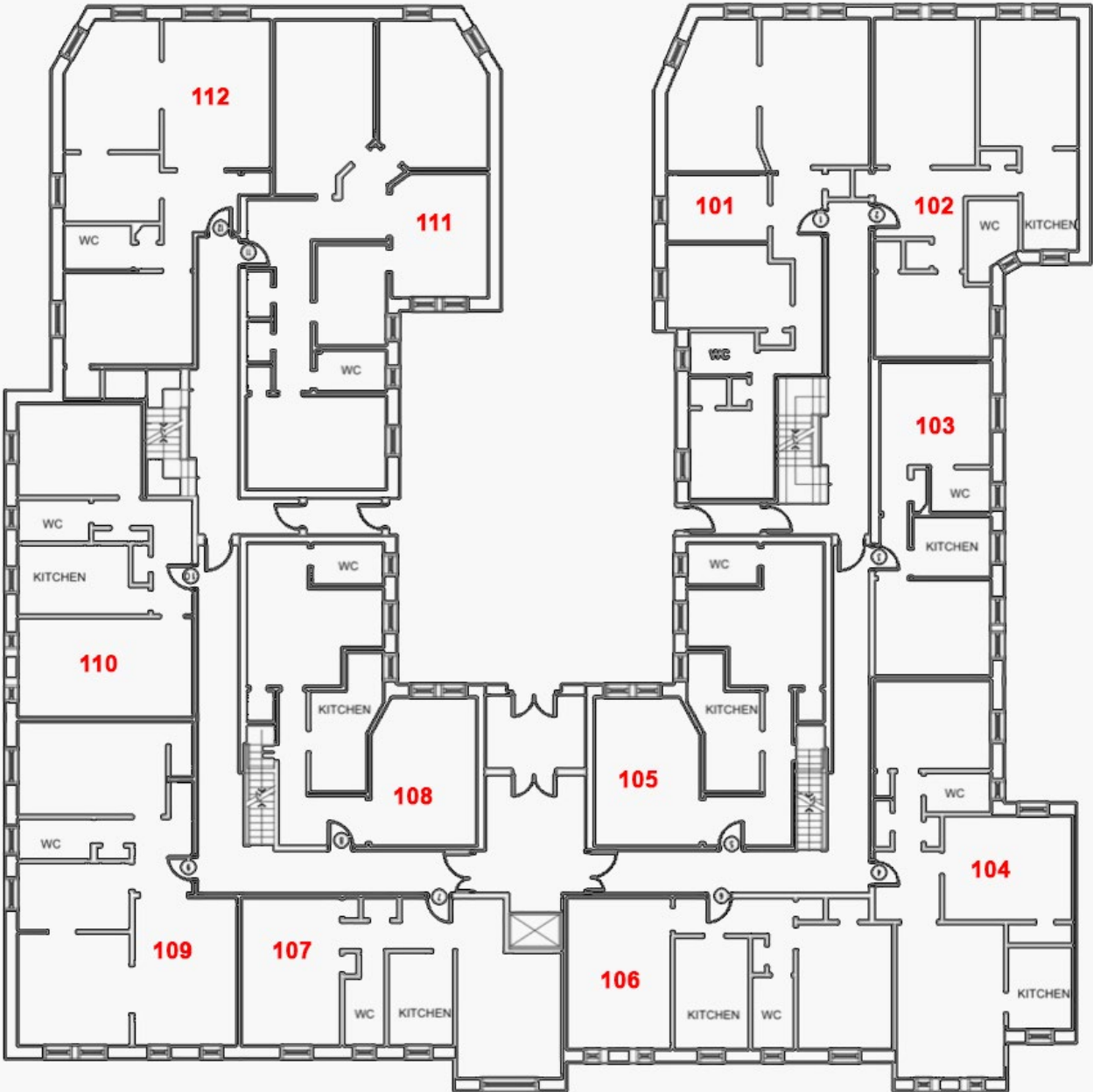
DECARIE BOULEVARD  
2 347 791



# PLAN D'ÉTAGE

Étages 1-2-3-4

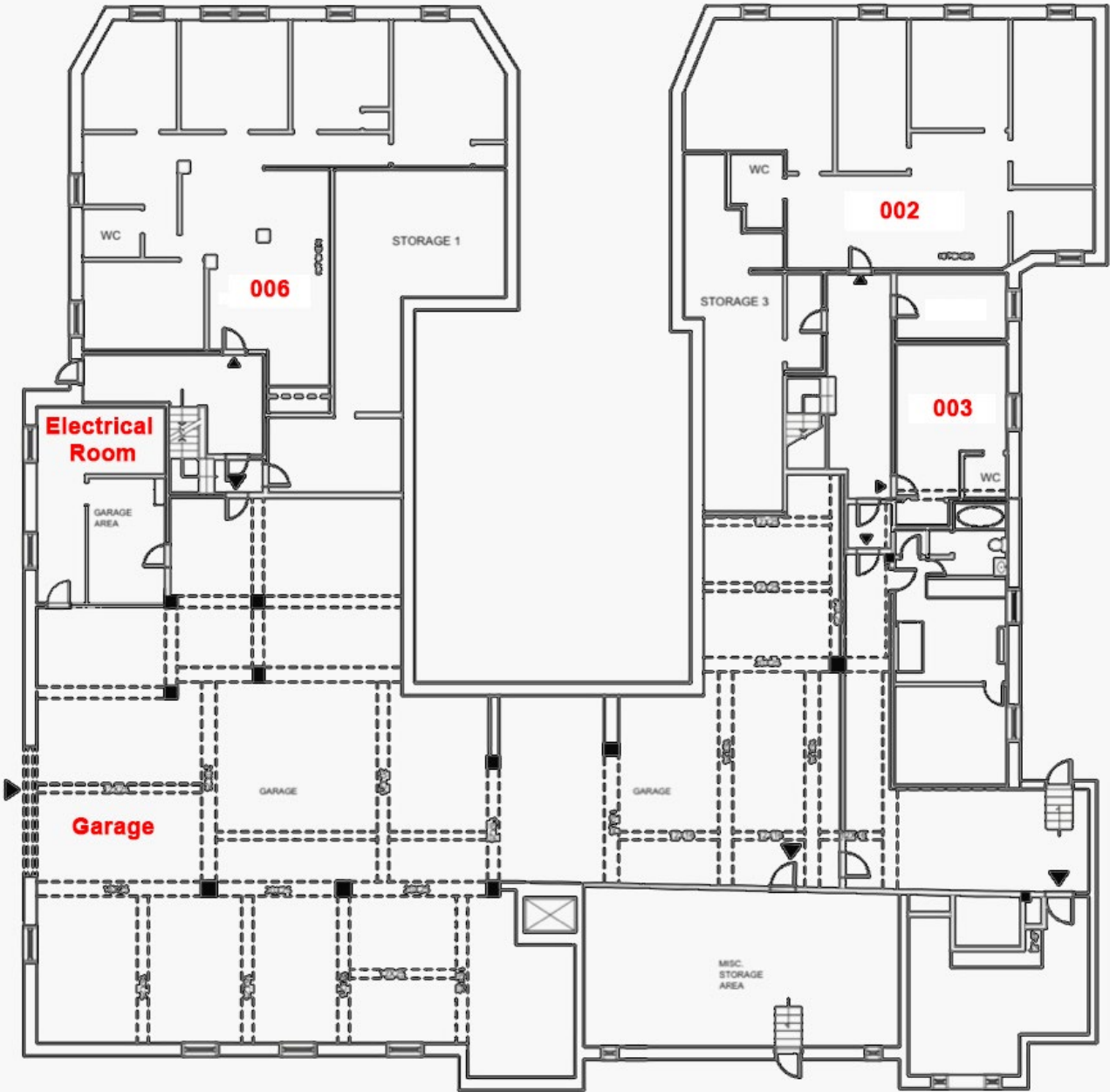
4710 DÉCARIE



# PLAN D'ÉTAGE

Sous-sol

4710 DÉCARIE



# ÉVALUATION MUNICIPALE

## 4710 DÉCARIE



### Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal

En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

#### 1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 4710 Boulevard Décarie  
Arrondissement : Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce  
Numéro de lot : 2087328  
Numéro de matricule : 9438-90-1206-6-000-0000  
Utilisation prédominante : Logement  
Numéro d'unité de voisinage : 3457  
Numéro de compte foncier : 30 - F43351700

#### 2. Propriétaire

Nom : 7051433 CANADA INC.  
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale  
Adresse postale : 1650 BOUL RENE-LEVESQUE 100, MONTREAL QUEBEC, H3B 0C9  
Date d'inscription au rôle : 2008-10-30

#### 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

##### Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 38,65 m  
Superficie : 1 629,10 m<sup>2</sup>

##### Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 4  
Année de construction : 1932  
Aire d'étages : 4 859,90 m<sup>2</sup>  
Genre de construction :  
Lien physique : Détaché  
Nombre de logements : 50  
Nombre de locaux non résidentiels :  
Nombre de chambres locatives :

#### 4. Valeurs au rôle d'évaluation

##### Rôle courant

Date de référence au marché : 2021-07-01  
Valeur du terrain : 1 537 500 \$  
Valeur du bâtiment : 7 316 800 \$  
Valeur de l'immeuble : 8 854 300 \$

##### Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2018-07-01  
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 6 148 800 \$

#### 5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :

##### Six logements et plus

Valeur imposable de l'immeuble : 8 854 300 \$ Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : 2024-08-09

Date du rapport : 2024-08-16

Note : Cette unité est actuellement en cours d'évaluation. Certaines informations présentées dans ce rapport pourraient être éventuellement modifiées.

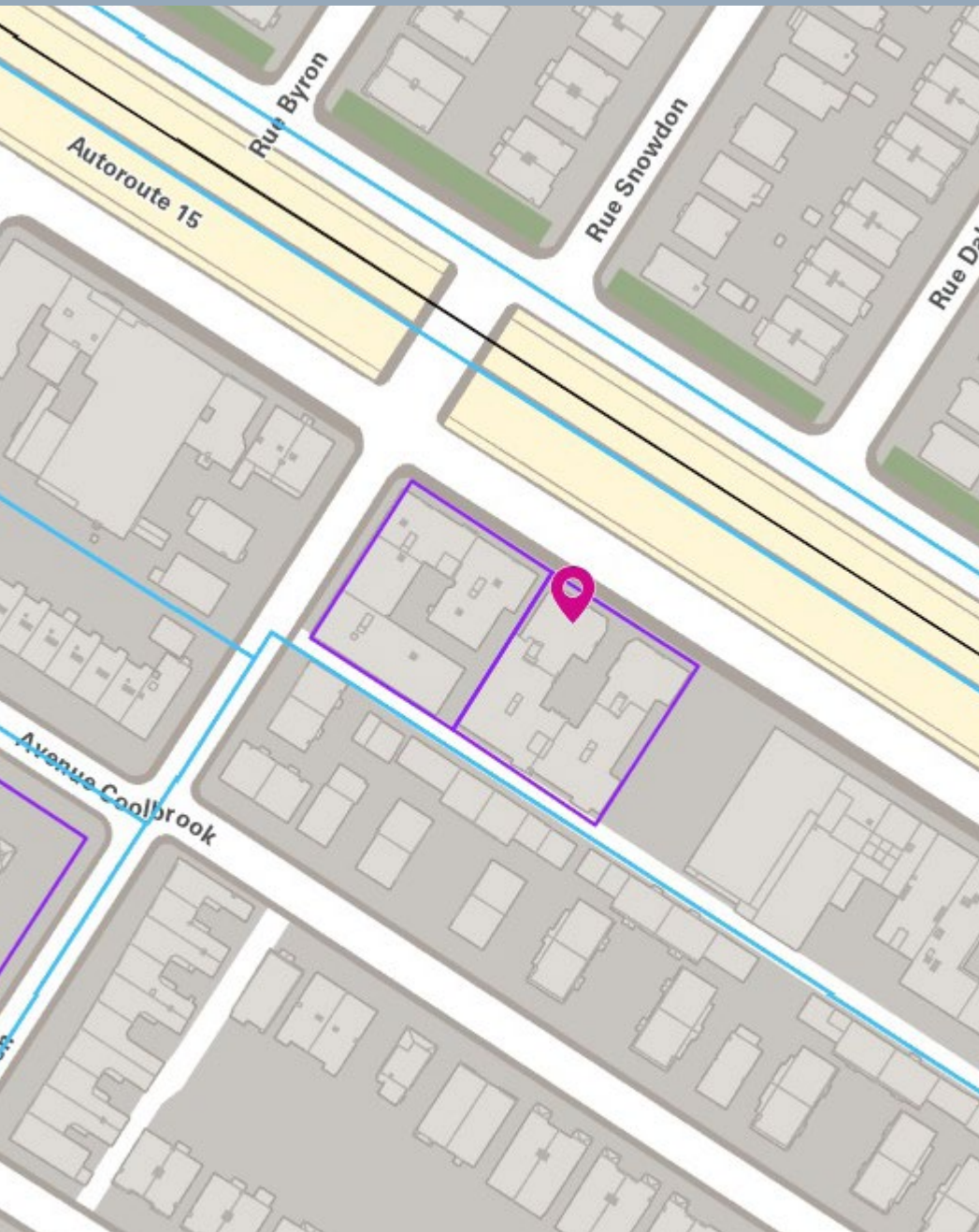


## Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

0405

## ZONAGE

## 4710 DÉCARIE



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	
1.	Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2.	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.
3.	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.
4.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



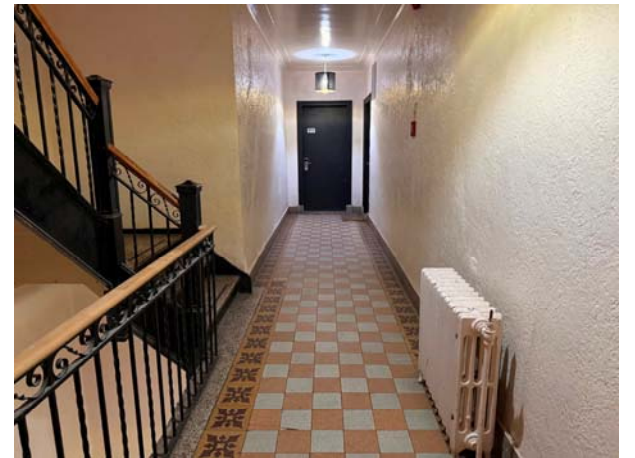
16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



# 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](mailto: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