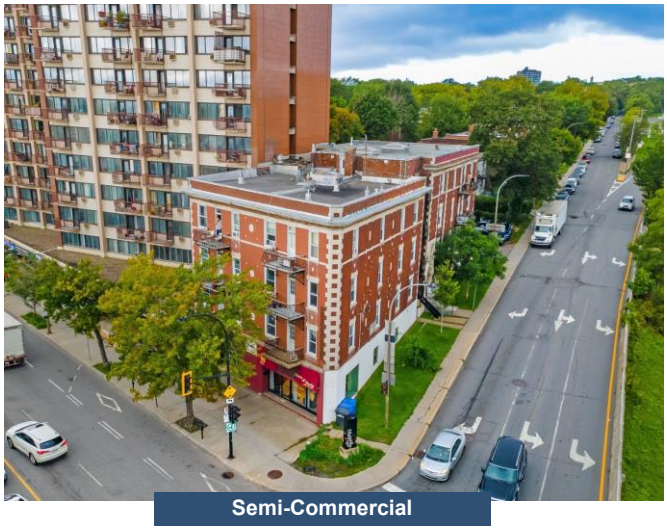
IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

5451-5457 Sherbrooke O. — 5,400,000 $

Notre-Dame-de-Grâce — **16 rés. & 3 comm.**



Semi-Commercial

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	1	2	1	7	5	16	3

Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	397,920 $
TOTAL DÉPENSES	135,795 $
REVENU NET	249,516 $
ÉVALUATION MUNICIPALE	4,085,900 $

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION	MULTIPLICATEUR REVENU NET
4.62 %	**21.64**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	**RETOUR SUR INVESTISSEMENT**
5.49 %	**7.20 %**

Faits Saillants

*** BALANCE DE VENTE POSSIBLE ***

- Superbe immeuble semi-commercial au coeur de NDG
- Situé au coin de Addington et de Sherbrooke Ouest
- Quelques minutes à pied des métros Vendôme et Villa-Maria
- Tout près du cossu quartier de Westmount
- Chauffage et eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire
- Plusieurs rénovations au fil des années
- Locataires commerciaux de longue date
- La superficie commerciale représente 12% de la superficie totale
- Beaucoup de potentiel d'optimisation des revenus
- Prêt SCHL existant avec Peoples Trust à assumer
- Opportunité d'investissement unique dans un secteur de choix!

2026-09-07 12:44

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

IMMEUBLES GLORIA

Description

5451-5457 Sherbrooke O. — 5,400,000 $

Notre-Dame-de-Grâce — **16 rés. & 3 comm.**

Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	1
1 chambre	3 ½	2
2 chambres	4 ½	1
3 chambres	5 ½	7
4 chambres +	6 ½+	5
Total Unités		**16**

Commercial

Commercial	3
Total Unités	**3**

Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	12
Total Espaces	**12**

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	4139473
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	4
Année Construction	1931
Superficie Lot	597 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Propriétaire
Sécheuse	Propriétaire
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans quelques unités
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	
Foyer	
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	Autoroute 15
Intersection	Décarie / Sherbrooke
Commerces	Village Monkland
Station de Métro	Vendôme, Villa-Maria
Autobus	Lignes 105, 162, 51
École	Collège Marianopolis
Hôpital	CUSM, Hôpital Général Juif
Attraction	Village Monkland

Chauffage

Source Énergie	Gaz Naturel
Type Chauffage	Eau Chaude
Responsabilité	Propriétaire

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Gaz Naturel
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Premier niveau 2001 | Deuxième niveau en membrane élastomère 2010
Fenêtres	La plupart des fenêtres et portes de balcons ont été remplacées en 2007-2008
Balcons	2 balcons à réparer
Murs Extérieurs	
Électricité	60A à disjoncteurs dans les appartements | Entrée électrique principale de 400A
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage au gaz naturel à la charge du propriétaire | Fournaise Lochinvar (2012-2013)
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire | Réservoir indirect et d'emmagasinage (2012-2013)
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	
Cuisines	5 cuisines complètement refaites depuis 2020
Certificat de Localisation	Denis Ethier - 2005-05-25
Rapport Environnemental	Phase 4 - Enviro-Experts - 2023-09-19

Notes

- Zonage: C.4 et H (commercial et résidentiel) | Zone 0612
- Travaux effectués dans les 5 dernières années : Panneau système alarme incendie, Nouveau système complet de lumières de secours D.E.L.
- Mise aux normes des détecteurs d'incendie, alarme, tensiomètres, et piezo dans tous les logements et commerces
- Entrée d'eau principale de l'immeuble refaite en cuivre avec système aux normes anti-refoulement / antiretour
- Système interphone dans tous les logements, remplacement des laveuses/sècheuses de la buanderie

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

2026-09-07 12:44 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

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

IMMEUBLES GLORIA

Revenus & Dépenses

5451-5457 Sherbrooke O. — 5,400,000 $

Notre-Dame-de-Grâce — **16 rés. & 3 comm.**

RÉSIDENTIEL

Type		Unités	%	Moy	Annuel $	%
Studio	1 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
Alcôve	2 ½	1	6%	850 $	10,200 $	3%
1 chambre	3 ½	2	12%	1,006 $	24,132 $	8%
2 chambres	4 ½	1	6%	1,110 $	13,320 $	4%
3 chambres	5 ½	7	44%	1,725 $	144,900 $	48%
4 chambres +	6 ½+	5	31%	1,839 $	110,352 $	36%
Total	**5.31**	**16**		**1,578 $**	**302,904 $**	

COMMERCIAL

Type	Grandeur	Unités	Annuel $	$/pc.
Espace Commercial	2,600	3	70,450 $	27.10 $
Total	**2,600**	**3**	**70,450 $**	**27.10 $**

REVENU		$	%	Notes
Revenus - Résidentiel	16	302,904 $	76%	
Revenus - Commercial	3	70,450 $	18%	
Revenus - Garage	0	0 $	0%	
Revenus - Stationnement	0	0 $	0%	
Revenus - Buanderie		3,000 $	1%	Estimé
Revenus - Entreposage		0 $	0%	
Revenus - Autre		0 $	0%	
Revenus - Récupération de Dépenses		21,566 $	5%	Récupération des taxes non-résidentielles
REVENU POTENTIEL BRUT		**397,920 $**	**100%**	
Inoccupation - Résidentiel		9,087 $	3.0%	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		3,522 $	5.0%	SCHL normalisé
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	
REVENU BRUT EFFECTIF		**385,310 $**		
DÉPENSES				
Taxes - Municipale		41,974 $	10.9%	2026 facture
Taxes - Scolaires		3,145 $	0.8%	2026-2027 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	
Gaz Naturel		22,914 $	6.0%	
Électricité		1,283 $	0.3%	
Assurances		23,720 $	6.2%	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	
Ascenseur		0 $	0.0%	
Sécurité		0 $	0.0%	
Téléphone / Intercom		0 $	0.0%	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	
Réparations & Maintenance		11,200 $	2.9%	SCHL normalisé
Autres Coûts		3,853 $	1.0%	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		6,400 $	1.7%	SCHL normalisé
Administration		19,266 $	5.0%	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		2,040 $	0.5%	34 électroménagers inclus
TOTAL DÉPENSES		**135,795 $**	**35.2%**	
REVENU NET		**249,516 $**	**64.8%**	

2026-09-07 12:44 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

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

IMMEUBLES GLORIA

Analyse Financière

5451-5457 Sherbrooke O. — 5,400,000 $

Notre-Dame-de-Grâce — **16 rés. & 3 comm.**

PRIX DEMANDÉ	**5,400,000 $**			**5,400,000 $**			**5,400,000 $**	
Prix d'Achat (estimé)	5,400,000 $	100.0%		5,400,000 $	100.0%		5,400,000 $	100.0%
Autre Coût	0 $	0.0%		0 $	0.0%		0 $	0.0%
Autre Coût		0.0%			0.0%			0.0%
PRIX D'ACHAT	**5,400,000 $**	100.0%		**5,400,000 $**	100.0%		**5,400,000 $**	100.0%
Type de Financement	**Balance de Vente**			**Assumation**			**SCHL APH Sélect (50 pts)**	
1ère HYPOTHÈQUE MONTANT	**2,772,138 $**	51.3 %		**2,772,138 $**	51.3 %		**4,305,000 $**	79.7 %
Créancier	**Peoples Trust SCHL**			**Peoples Trust SCHL**			**SCHL APH Sélect**	
Taux	4.84 %			4.84 %			4.00 %	
Amortissement	37			37			40	
Terme	2			2			5	
Date Expiration	2028-12-01			2028-12-01				
Paiement Mensuel	13,344 $			13,344 $			17,904 $	
Coût des Intérêts	132,231 $			132,231 $			169,972 $	
Paiement en Capital	27,897 $			27,897 $			44,878 $	
Coût Annuel de la Dette	160,128 $			160,128 $			214,850 $	
2e HYPOTHÈQUE MONTANT	**1,000,000 $**	18.5 %			0.0 %			0.0 %
Créancier	**Balance de Vente**							
Taux	0.00 %							
Amortissement	0							
Terme	2							
Date Expiration	2028-12-01							
Paiement Mensuel	0 $			0 $			0 $	
Coût des Intérêts	0 $			0 $			0 $	
Paiement en Capital	0 $			0 $			0 $	
Service Annuel de la Dette	0 $			0 $			0 $	
COMPTANT À L'ACHAT	**1,627,862 $**	**30.1%**		**2,627,862 $**	**48.7%**		**1,095,000 $**	**20.3%**
Revenu Net	249,516 $			249,516 $			249,516 $	
Coût Annuel de la Dette	160,128 $			160,128 $			214,850 $	
Liquidités	**89,388 $**			**89,388 $**			**34,666 $**	
Remboursement de Capital	27,897 $			27,897 $			44,878 $	
Liquidités + Capital	117,285 $			117,285 $			79,544 $	
Retour sur Liquidités	**5.49 %**			**3.40 %**			**3.16 %**	
Retour sur Investissement	**7.20 %**			**4.46 %**			**7.26 %**	
M.R.B.	13.57			13.57			13.57	
M.R.N.	21.64			21.64			21.64	
TGA	4.62 %			4.62 %			4.62 %	
Couverture de Dette	1.56	69.9 %		1.56	51.3 %		1.16	79.7 %

Notes

- Option 1: Assumation du prêt existant avec Peoples Trust SCHL + Balance de Vente de 1M$.
- Option 2: Assumation du prêt existant avec Peoples Trust SCHL.
- Option 3: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique.

2026-09-07 12:44 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

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

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

5451-5457 Sherbrooke O.

Notre-Dame-de-Grâce — 16 rés. & 3 comm.

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	SS	3412	**01**	3.5	1,085 $	1,400 $	315 $	
2	SS	3412	**02**	5.5	1,673 $	1,950 $	277 $	
3	1	3412	**03**	4.5	1,110 $	1,600 $	490 $	
4	1	3412	**03A**	3.5	926 $	1,400 $	474 $	Électricité à la charge du propriétaire
5	1	3412	**04**	5.5	1,708 $	1,950 $	242 $	
6	1	3412	**05**	5.5	2,058 $	2,075 $	17 $	
7	1	3412	**06**	6.5	1,950 $	2,050 $	100 $	
8	2	3412	**07**	6.5	2,050 $	2,050 $	0 $	Vacant (Estimé)
9	2	3412	**08**	5.5	1,620 $	1,950 $	330 $	
10	2	3412	**09**	5.5	1,478 $	1,950 $	472 $	
11	2	3412	**10**	6.5	2,001 $	2,050 $	49 $	
12	3	3412	**11**	6.5	2,037 $	2,050 $	13 $	
13	3	3412	**12**	5.5	1,588 $	1,950 $	362 $	
14	3	3412	**14**	6.5	1,158 $	2,050 $	892 $	
15	3	3412	**15**	5.5	1,950 $	1,950 $	0 $	Vacant (Estimé)
16	SS	3412	**3408**	2.5	850 $	900 $	50 $	
17	L	3412	**Laundry**	Laundry	250 $	250 $	0 $	Estimé
18	S	3412	**Lockers (12)**	Storage	0 $	150 $	150 $	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**
RÉSIDENTIEL	16 Unités	25,242 $	302,904 $	29,325 $	351,900 $	4,083 $	48,996 $
AUTRES REVENUS		250 $	3,000 $	400 $	4,800 $	150 $	1,800 $
GRAND TOTAL		**25,492 $**	**305,904 $**	**29,725 $**	**356,700 $**	**4,233 $**	**50,796 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 5.31

2026-09-07 12:44

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

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

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

5451-5457 Sherbrooke O.

Notre-Dame-de-Grâce — **16 rés. & 3 comm.**

RÉSIDENTIEL

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	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 ½	1	850 $	850 $	850 $	850 $	10,200 $	900 $	900 $	10,800 $	50 $	50 $	600 $
1 chambre	3 ½	2	1,006 $	926 $	1,085 $	2,011 $	24,132 $	1,400 $	2,800 $	33,600 $	395 $	789 $	9,468 $
2 chambres	4 ½	1	1,110 $	1,110 $	1,110 $	1,110 $	13,320 $	1,600 $	1,600 $	19,200 $	490 $	490 $	5,880 $
3 chambres	5 ½	7	1,725 $	1,478 $	2,058 $	12,075 $	144,900 $	1,968 $	13,775 $	165,300 $	243 $	1,700 $	20,400 $
4 chambres +	6 ½ +	5	1,839 $	1,158 $	2,050 $	9,196 $	110,352 $	2,050 $	10,250 $	123,000 $	211 $	1,054 $	12,648 $
TOTAL	**5.31**	**16**	**1,578 $**			**25,242 $**	**302,904 $**	**1,833 $**	**29,325 $**	**351,900 $**	**255 $**	**4,083 $**	**48,996 $**

SERVICES

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Garage		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Stationnement		0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Entreposage		1	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	150 $	150 $	1,800 $	150 $	150 $	1,800 $
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: 2 S: 1					250 $	3,000 $		250 $	3,000 $		0 $	0 $
TOTAL						**250 $**	**3,000 $**		**400 $**	**4,800 $**		**150 $**	**1,800 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE

Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
3412	16	1,578 $	25,242 $	302,904 $
Total	**16**	**1,578 $**	**25,242 $**	**302,904 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE

Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	5	1,550 $	7,752 $	93,024 $
2	4	1,787 $	7,149 $	85,788 $
3	4	1,683 $	6,733 $	80,796 $
SS	3	1,203 $	3,608 $	43,296 $
TOTAL	**16**	**1,578 $**	**25,242 $**	**302,904 $**

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

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

L'EMPLACEMENT

5451-5457 SHERBROOKE O.

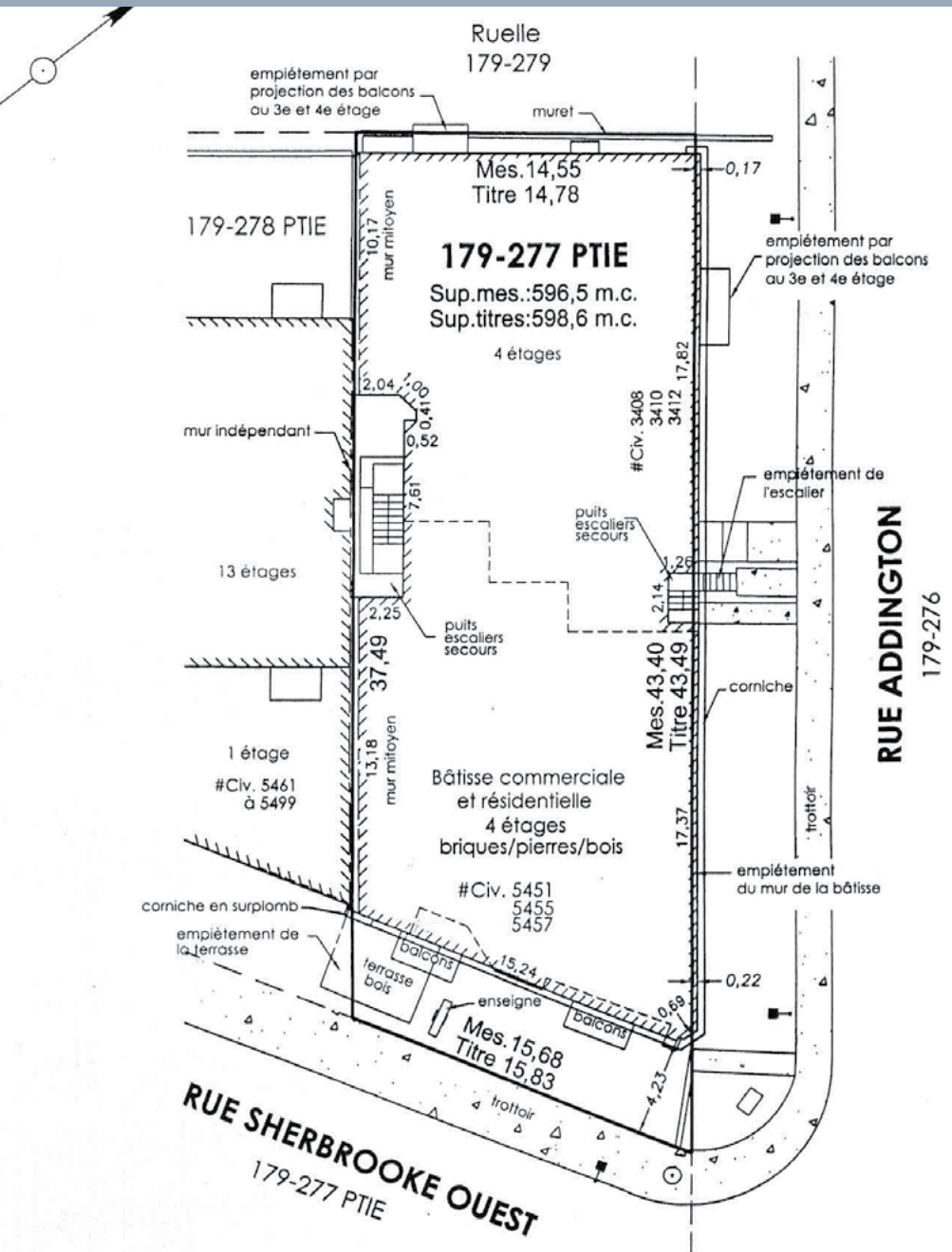
Métro
Vendôme
800 mètres
(~8 min.)

Parc
Girouard
100 mètres
(~1 min.)

Marianopolis - 1.4 km
McGill - 2.1 km
Concordia - 3.7 km

CERTIFICAT DE LOCALISATION

5451-5457 SHERBROOKE O.



ÉVALUATION MUNICIPALE

5451-5457 SHERBROOKE O.

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 :	5451 - 5457 Rue Sherbrooke Ouest
Arrondissement :	Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Numéro de lot :	4139473
Numéro de matricule :	9637-00-7019-3-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	3481
Numéro de compte foncier :	30 - F45384400

2. Propriétaire

Nom :	IMMOBILIER ITA INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	223 BOUL LEVESQUE E , LAVAL QUEBEC, H7G 1C5
Date d'inscription au rôle :	2005-10-17

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	15,68 m
Superficie :	596,5 m^2

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	4
Année de construction :	1931
Aire d'étages :	2 018,9 m^2
Genre de construction :	-
Lien physique :	-
Nombre de logements :	16
Nombre de locaux non résidentiels :	3
Nombre de chambres locatives :	-

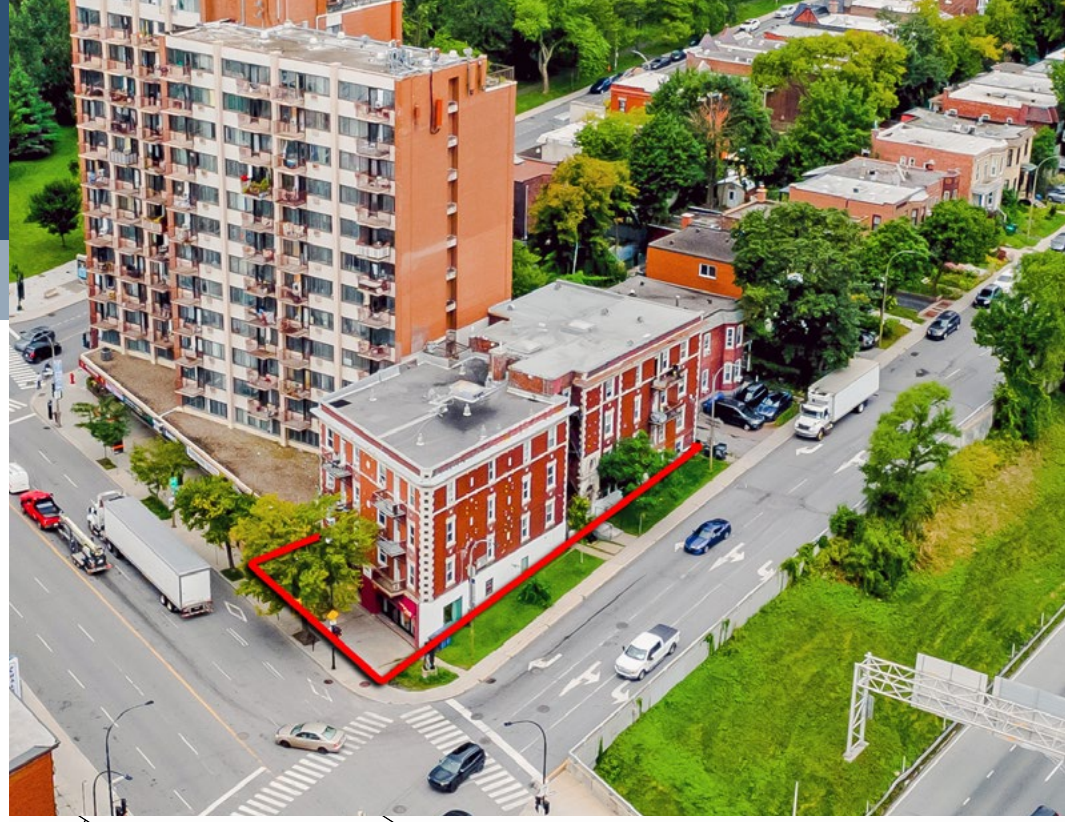
4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

Date de référence au marché :	2024-07-01
Valeur du terrain :	596 500 $
Valeur du bâtiment :	3 489 400 $
Valeur de l'immeuble :	4 085 900 $

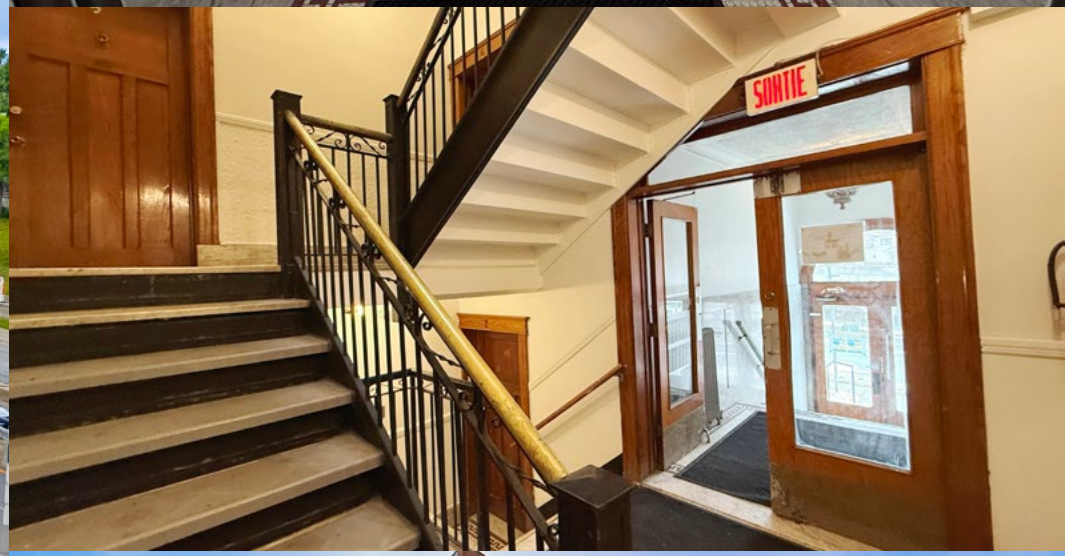
Rôle antérieur

Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	3 966 900 $



PHOTOS

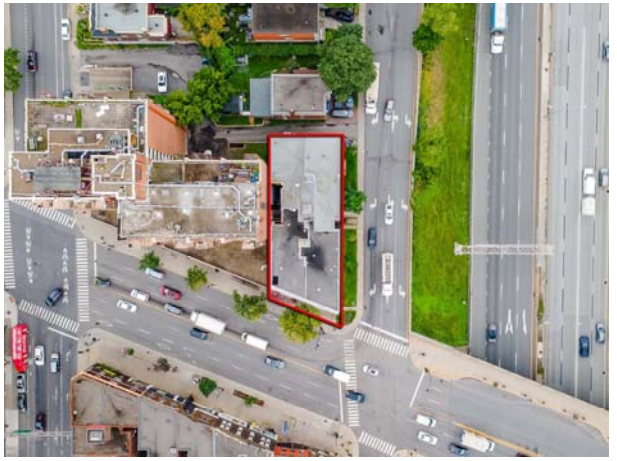
5451-5457 SHERBROOKE O.



01

02

03



04

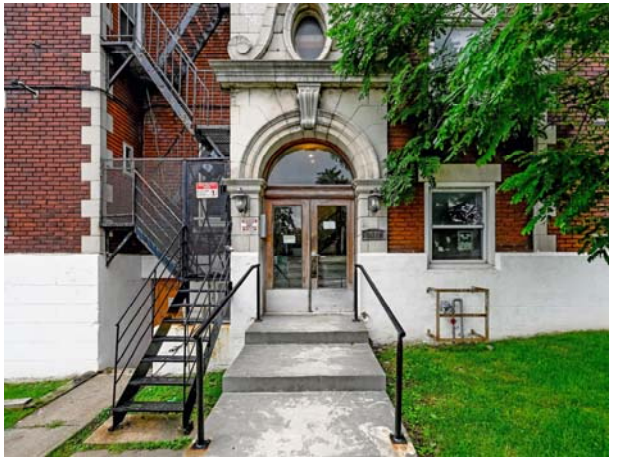
05

06

07

08

09



10

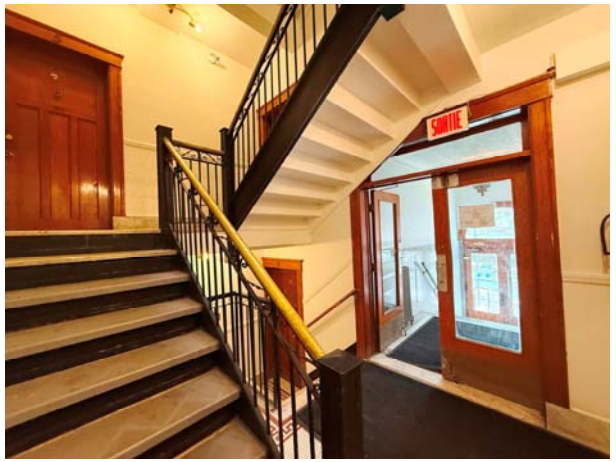
11

12

13

14

15



16

17

18

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 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

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