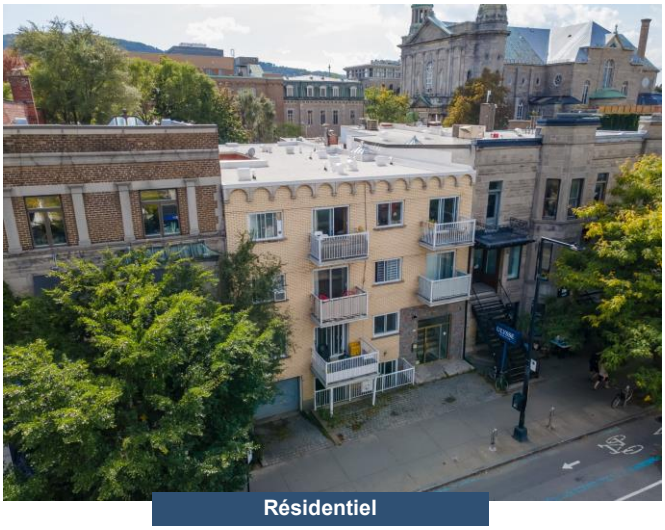
IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

4166 St-Denis — 3,750,000 $

Plateau-Mont-Royal — **19 unités**



Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	5	8	6	0	0	19	0

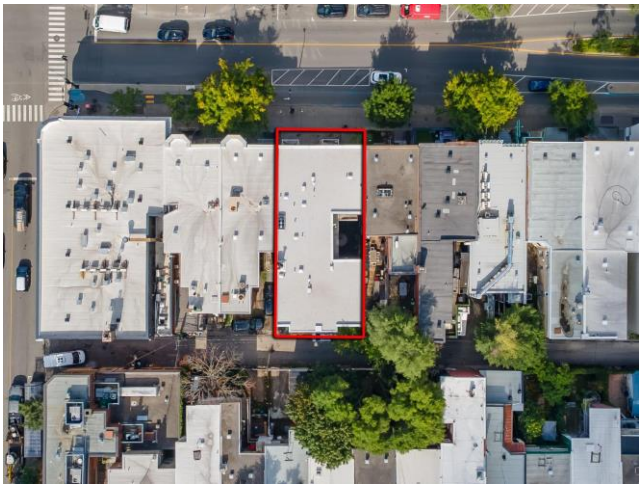
Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	254,880 $
TOTAL DÉPENSES	75,841 $
REVENU NET	171,518 $
MRB	14.71
MRN	21.86
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,191,900 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
197,368 $	**4.57 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
2.45 %	**5.20 %**

Faits Saillants

- Immeuble de 19 logements au cœur du Plateau-Mont-Royal
- À 600 m du métro Mont-Royal et à 500 m du parc La Fontaine
- Plusieurs rénovations au fil des années
- Chauffage électrique payé par les locataires
- Eau chaude fournie par un système biénergie installé en 2021
- Toiture 2025, portes et fenêtres 2021, alarme incendie 2019
- Grand garage offrant un espace d'entreposage inexploité
- Facilité de location exceptionnelle dans un emplacement prisé
- Les revenus actuels sont bas pour le secteur
- Énorme potentiel d'augmentation des loyers
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect avantageux
- Opportunité d'investissement stratégique



2026-09-25 19:17

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

IMMEUBLES GLORIA

Description

4166 St-Denis — 3,750,000 $

Plateau-Mont-Royal — **19 unités**

Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	5
1 chambre	3 ½	8
2 chambres	4 ½	6
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités		**19**

Commercial

Commercial	0
Total Unités	**0**

Stationnement

Stationnement	0
Garage	1
Entreposage	0
Total Espaces	**1**

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	1202799
Type d'Immeuble	Attaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	1972
Superficie Lot	
Superficie Bât.	
Four	Inclus au bail
Réfrigérateur	Inclus au bail
Laveuse	Propriétaire
Sécheuse	Propriétaire
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Buanderie
Entr. Lave-Vaiss.	Aucun
Piscine	Aucun
Meublé	Four et frigo
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	St-Denis
Intersection	St-Denis / Rachel E.
Commerces	
Station de Métro	Mont-Royal
Autobus	
École	UQAM, UdeM, McGill
Hôpital	Hôpital Notre-Dame
Attraction	Parc La Fontaine, Mont-Royal

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité & Gaz
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	2025 (55k$)
Fenêtres	Fenêtres et portes-patios (2021)
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	Entrée principale 800A | 100A dans les 4 1/2, 60A dans les autres | Compteur Hydro-Québec pour chaque unité
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Système de chauffe-eau bi-énergie (2021) | Eau chaude à la charge du propriétaire
Ascenseur	Aucun
Garage	Grand garage pour entreposage
Salles de Bain	
Cuisines	
Certificat de Localisation	
Rapport Environnemental	Phase 1 (2006-12) | Phase 4 (2006-12) | Un nouveau rapport environnemental Phase 1 sera commandé sous peu

Notes

- Zonage C4.H (commercial et multirésidentiel) | Zone 0291
- Système incendie remplacé en 2019

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

2026-09-25 19:17 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

4166 St-Denis — 3,750,000 $

Plateau-Mont-Royal — **19 unités**

RÉSIDENTIEL

Type		Unités	%	Moy	Annuel $	%
Studio	**1 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
Alcôve	**2 ½**	5	26%	854 $	51,252 $	20%
1 chambre	**3 ½**	8	42%	1,119 $	107,388 $	43%
2 chambres	**4 ½**	6	32%	1,279 $	92,064 $	37%
3 chambres	**5 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
4 chambres +	**6 ½+**	0	0%	0 $	0 $	0%
Total	**3.55**	**19**		**1,100 $**	**250,704 $**	

COMMERCIAL

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

REVENU

		$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	19	250,704 $	98%	13,195 $	
Revenus - Commercial	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	1	876 $	0%	46 $	
Revenus - Stationnement	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Buanderie		3,300 $	1%	174 $	Estimé
Revenus - Entreposage		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
REVENU POTENTIEL BRUT		**254,880 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		7,521 $	3.0%	396 $	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**247,359 $**			

DÉPENSES

Taxes - Municipale		18,871 $	7.6%	993 $	2026 facture
Taxes - Scolaires		2,269 $	0.9%	119 $	2026-2027 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	0 $	
Gaz Naturel		3,009 $	1.2%	158 $	
Électricité		2,099 $	0.9%	110 $	
Assurances		10,867 $	4.4%	572 $	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	0 $	
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Ascenseur		0 $	0.0%	0 $	
Téléphone / Intercom		704 $	0.3%	37 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Réparations & Maintenance		13,300 $	5.4%	700 $	SCHL normalisé
Autres Coûts		2,474 $	1.0%	130 $	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		7,600 $	3.1%	400 $	SCHL normalisé
Administration		12,368 $	5.0%	651 $	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		2,280 $	0.9%	120 $	SCHL normalisé
TOTAL DÉPENSES		**75,841 $**	**30.7%**	**3,992 $**	
REVENU NET		**171,518 $**	**69.3%**		

2026-09-25 19:17 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

4166 St-Denis — 3,750,000 $

Plateau-Mont-Royal — **19 unités**

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (70 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)	
PRIX DEMANDÉ	**3,750,000 $**		**3,750,000 $**		**3,750,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**3,125,000 $**	83.3 %	**3,025,000 $**	80.7 %	**2,900,000 $**	77.3 %
Créancier	**SCHL APH Sélect**		**SCHL APH Sélect**		**SCHL APH Sélect**	
Taux	4.50 %		4.50 %		4.50 %	
Amortissement	50		45		40	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Paiement Mensuel	13,017 $		12,993 $		12,960 $	
Couverture de Dette	**1.10**		**1.10**		**1.10**	
COMPTANT À L'ACHAT	**625,000 $**	16.7%	**725,000 $**	19.3%	**850,000 $**	22.7%

RENTABILITÉ

Revenu Net	171,518 $	171,518 $	171,518 $
Coût Annuel de la Dette	156,204 $	155,913 $	155,518 $
Liquidités	**15,314 $**	**15,606 $**	**16,000 $**
Retour sur Liquidités	**2.45 %**	**2.15 %**	**1.88 %**
Retour sur Investissement	**5.20 %**	**5.11 %**	**5.03 %**
M.R.B.	14.71	14.71	14.71
M.R.N.	21.86	21.86	21.86
Coût par Unité	197,368 $	197,368 $	197,368 $
TGA	4.57 %	4.57 %	4.57 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
197,368 $	**2.45 %**	**5.20 %**	**4.57 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 100 points (efficacité énergétique et/ou abordabilité).
- Option 2: Nouveau financement SCHL APH Sélect 70 points (efficacité énergétique et/ou abordabilité).
- Option 3: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique ou abordabilité).

2026-09-25 19:17 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

4166 St-Denis

Plateau-Mont-Royal — 19 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	SS	4166	**001**	2.5	756 $	1,050 $	294 $	
2	SS	4166	**002**	2.5	1,050 $	1,050 $	0 $	Vacant (Estimé)
3	1	4166	**101**	4.5	1,595 $	1,650 $	55 $	
4	1	4166	**103**	3.5	901 $	1,350 $	449 $	
5	1	4166	**104**	2.5	658 $	1,050 $	392 $	
6	1	4166	**105**	4.5	1,500 $	1,650 $	150 $	Concierge (Estimé)
7	1	4166	**106**	3.5	1,009 $	1,350 $	341 $	
8	2	4166	**201**	3.5	1,167 $	1,350 $	183 $	
9	2	4166	**202**	4.5	1,195 $	1,650 $	455 $	
10	2	4166	**203**	3.5	1,000 $	1,350 $	350 $	
11	2	4166	**204**	2.5	1,050 $	1,050 $	0 $	Vacant (Estimé)
12	2	4166	**205**	4.5	1,140 $	1,650 $	510 $	
13	2	4166	**206**	3.5	1,000 $	1,350 $	350 $	
14	3	4166	**301**	3.5	1,172 $	1,350 $	178 $	
15	3	4166	**302**	4.5	1,004 $	1,650 $	646 $	
16	3	4166	**303**	3.5	1,350 $	1,350 $	0 $	Vacant (Estimé)
17	3	4166	**304**	2.5	757 $	1,050 $	293 $	
18	3	4166	**305**	4.5	1,238 $	1,650 $	412 $	
19	3	4166	**306**	3.5	1,350 $	1,350 $	0 $	Vacant (Estimé)
20	L	4166	**Buanderie**	Laundry	275 $	275 $	0 $	Estimé
21	G	4166	**Garage**	Garage	73 $	1,000 $	927 $	Grand garage pour entreposage

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**
RÉSIDENTIEL	19 Unités	20,892 $	250,704 $	25,950 $	311,400 $	5,058 $	60,696 $
AUTRES REVENUS		348 $	4,176 $	1,275 $	15,300 $	927 $	11,124 $
GRAND TOTAL		**21,240 $**	**254,880 $**	**27,225 $**	**326,700 $**	**5,985 $**	**71,820 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 3.55

2026-09-25 19:17

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

4166 St-Denis

Plateau-Mont-Royal — **19 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 $
Alcôve	2 ½	5	854 $	658 $	1,050 $	4,271 $	51,252 $	1,050 $	5,250 $	63,000 $	196 $	979 $	11,748 $
1 chambre	3 ½	8	1,119 $	901 $	1,350 $	8,949 $	107,388 $	1,350 $	10,800 $	129,600 $	231 $	1,851 $	22,212 $
2 chambres	4 ½	6	1,279 $	1,004 $	1,595 $	7,672 $	92,064 $	1,650 $	9,900 $	118,800 $	371 $	2,228 $	26,736 $
3 chambres	5 ½	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 $
TOTAL	**3.55**	**19**	**1,100 $**			**20,892 $**	**250,704 $**	**1,366 $**	**25,950 $**	**311,400 $**	**266 $**	**5,058 $**	**60,696 $**

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Garage		1	73 $	73 $	73 $	73 $	876 $	1,000 $	1,000 $	12,000 $	927 $	927 $	11,124 $
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: 1 S: 1					275 $	3,300 $		275 $	3,300 $		0 $	0 $
TOTAL						**348 $**	**4,176 $**		**1,275 $**	**15,300 $**		**927 $**	**11,124 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	**Unités**	**Moyenne**	**Mensuel $**	**Annuel $**
4166	19	1,100 $	20,892 $	250,704 $
Total	**19**	**1,100 $**	**20,892 $**	**250,704 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	**Unités**	**Moyenne**	**Mensuel $**	**Annuel $**
1	5	1,133 $	5,663 $	67,956 $
2	6	1,092 $	6,552 $	78,624 $
3	6	1,145 $	6,871 $	82,452 $
SS	2	903 $	1,806 $	21,672 $
TOTAL	**19**	**1,100 $**	**20,892 $**	**250,704 $**

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

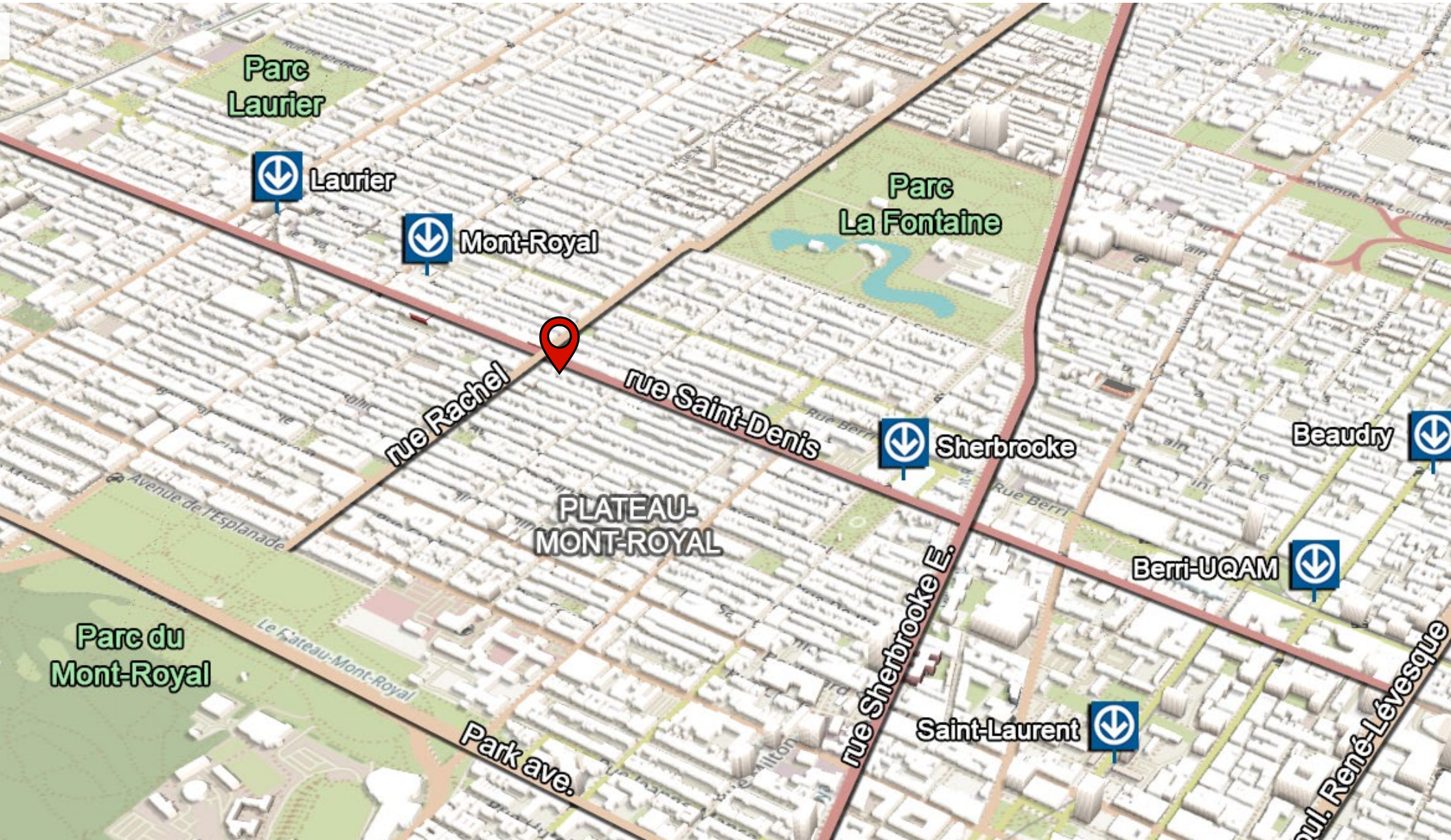
L'EMPLACEMENT

4166 SAINT-DENIS

Métro
Mont-Royal
600 m
(~6 min.)

Parc
Lafontaine
500 m
(~5 min.)

UQAM - 1.5 km
McGill - 2 km
Concordia - 3 km

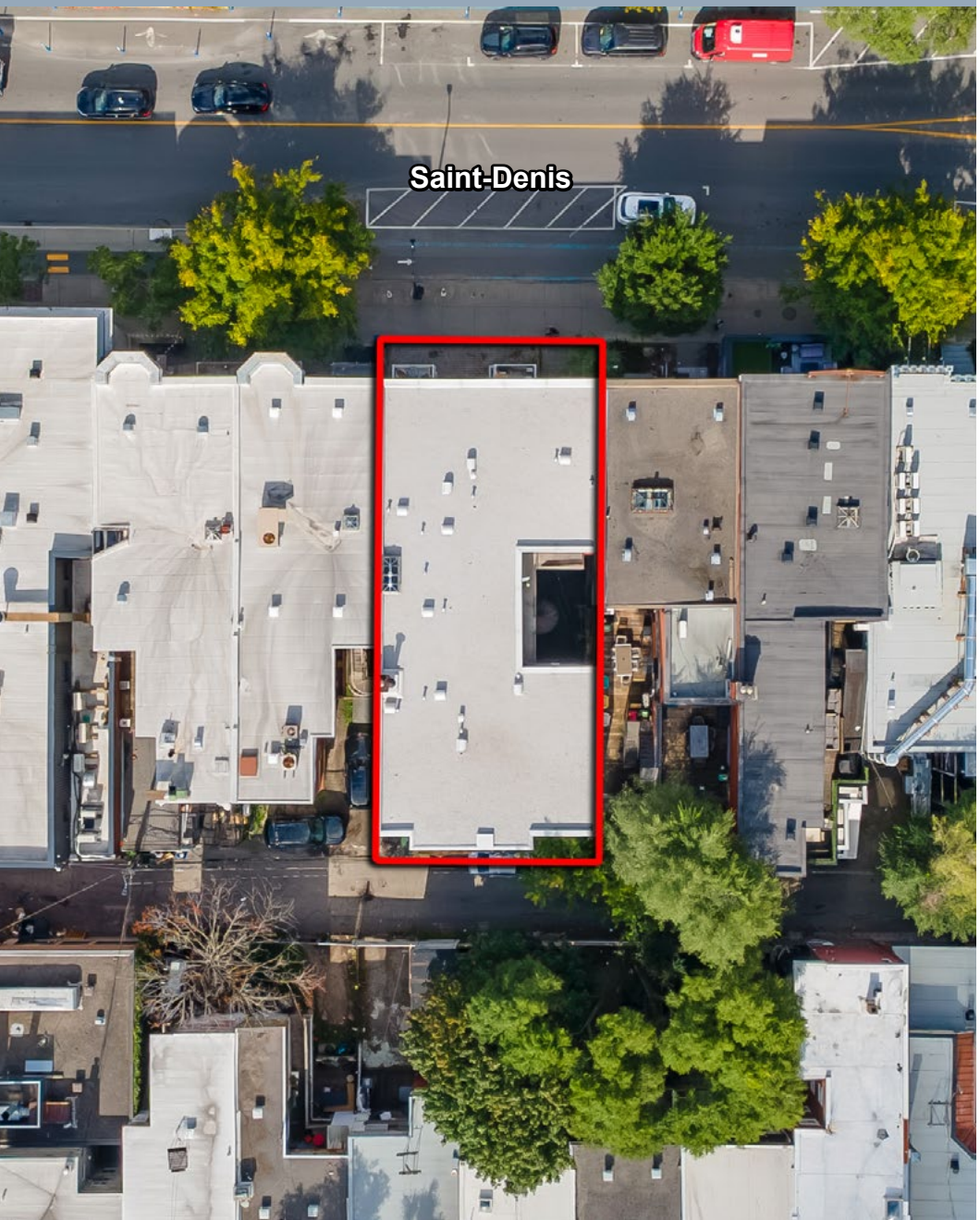


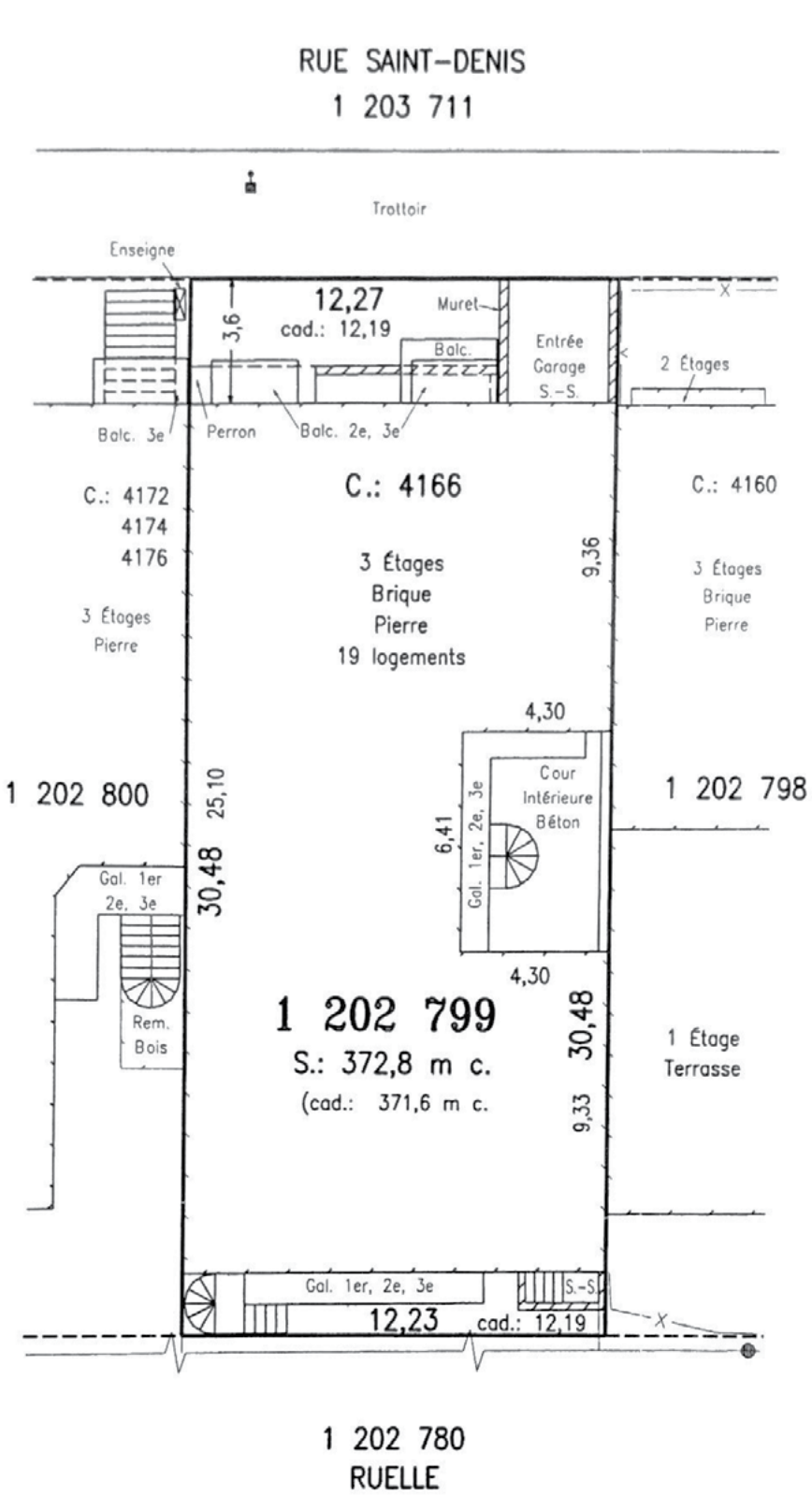
L'EMPLACEMENT

4166 SAINT-DENIS

CERTIFICAT DE LOCALISATION

4166 SAINT-DENIS





ZONAGE

4166 SAINT-DENIS

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 :	4166 Rue Saint-Denis
Arrondissement :	Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Numéro de lot :	1202799
Numéro de matricule :	9842-73-1885-6-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	2505
Numéro de compte foncier :	30 - F50088800

2. Propriétaire

Nom :	DION, VINCENT
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	2980 CHICOUTIMI , LAVAL QUEBEC, H7E 4V6
Date d'inscription au rôle :	2007-01-31
Nom :	BRUNET, MONICA
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Nom :	BROUILLARD, LISE
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	12,19 m
Superficie :	371,6 m^2

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	3
Année de construction :	1972
Aire d'étages :	808 m^2
Genre de construction :	-
Lien physique :	En rangée plus de 1 côté
Nombre de logements :	20
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 :	1 003 300 $
Valeur du bâtiment :	2 188 600 $
Valeur de l'immeuble :	3 191 900 $

Rôle antérieur

Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 751 600 $

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0291

Usages prescrits

Catégorie 1 : C.4
Catégorie 2 : H
Catégorie 3 :
Catégorie 4 :
Note :

* voir le Règlement d'urbanisme pour la description complète des catégories.

Hauteurs et marges

Minimum d'étages : 3,0
Maximum d'étages : 3,0
Minimum en mètres : -
Maximum en mètres : 14,0

Note :

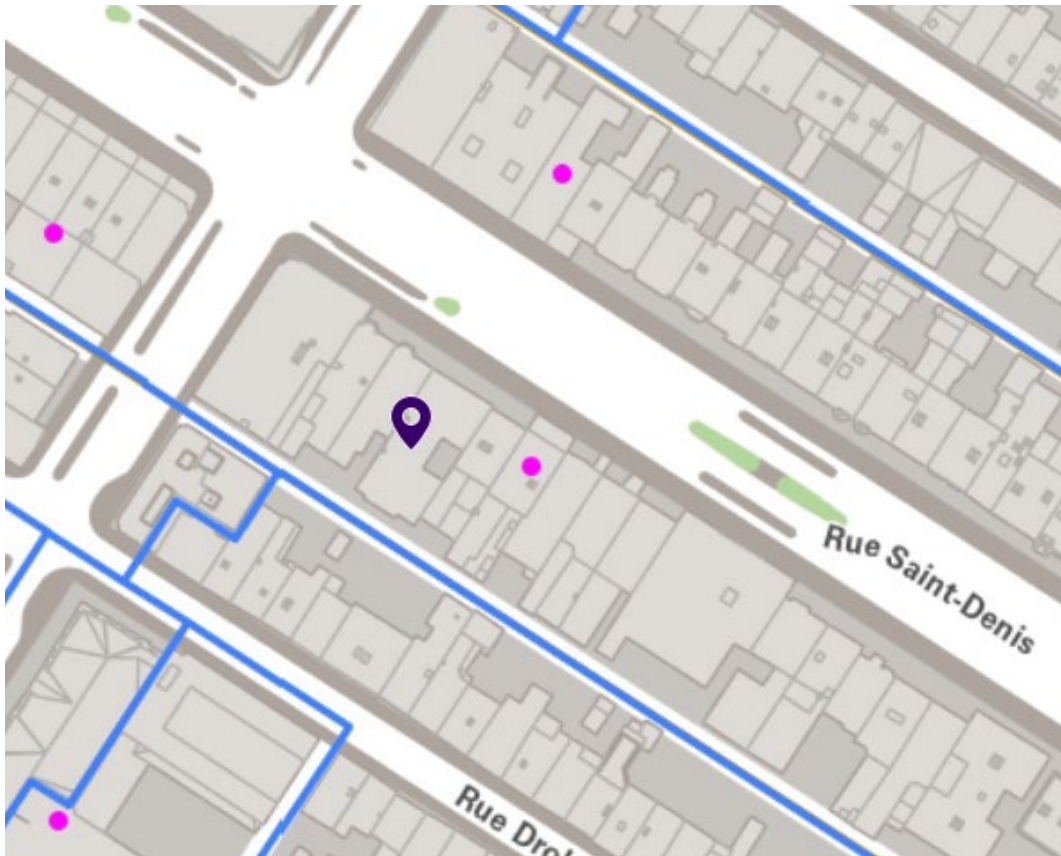
Hauteur maximale (en mètres)	Marge latérale minimale (en mètres)	Marge arrière minimale (en mètres)
Jusqu'à 12,5 m	1,5	3,0
Plus de 12,5 m jusqu'à 20 m	2,5	3,0
Plus de 20 m jusqu'à 30 m	3,0	4,0
Plus de 30 m	4,0	4,0

Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%): 30
Taux d'implantation maximum (%): 85

Note :

Densité minimale : 1,0
Densité maximale : 3,0
Note :

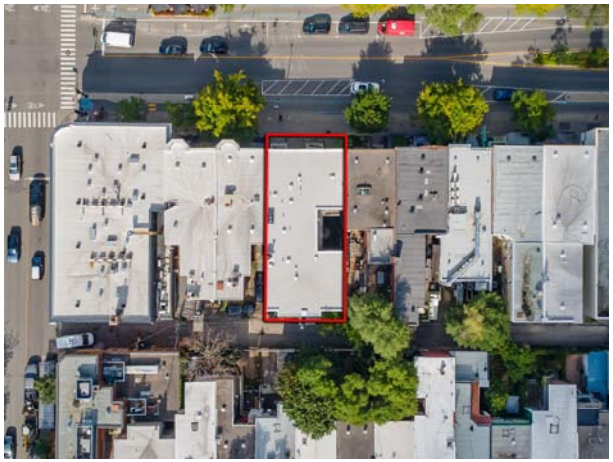


01

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.

COURTIERS EXCLUSIFS

Les services de IMMEUBLES GLORIA et YESARRAZIN (collectivement 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.

IMMEUBLES GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA
Courtier immobilier commercial
Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com

L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

Yanick E. Sarrazin Phd.
Courtier immobilier agréé DA
résidentiel et commercial
514.799.9841
yanick@yesarrazin.com