



# 451-463 RACHEL E.

Immeuble semi-commercial

## À VENDRE

IMMEUBLES

**GLORIA**

IMMEUBLES GLORIA

Agence Immobilière

**Marc-André Knot, CPA**

Courtier immobilier commercial

agréé DA

514.683.6666 x102

[marc.andre@immeublesgloria.com](mailto:marc.andre@immeublesgloria.com)

# Guiker

**Leqi Yu**

Courtier immobilier

résidentiel et commercial, agréé DA

514.602.9802

[leqi@guiker.com](mailto:leqi@guiker.com)

# Guiker

**Lok Hang Li**

Courtier immobilier

résidentiel et commercial

438.523.4561

[lok@guiker.com](mailto:lok@guiker.com)

451-463 Rachel E.

2,650,000 \$

Plateau-Mont-Royal

7 rés. + 1 comm.



Semi-Commercial



## Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	217,709 \$
TOTAL DÉPENSES	77,744 \$
REVENU NET	132,388 \$
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,901,700 \$

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

4.99 %

MULTIPLICATEUR  
REVENU NET

20.02

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

2.39 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

5.40 %

## Faits Saillants

- Incroyable opportunité semi-commerciale au cœur du Plateau
- Façade de 71 pi sur Rachel E, tout près de l'intersection St-Denis
- À 450 m du métro Mont-Royal et à 500 m du parc La Fontaine
- Fort achalandage, idéal pour attirer des locataires commerciaux
- Chauffage et eau chaude électrique à la charge des locataires
- Deux logements complètement rénovés récemment
- Plan disponible pour agrandissement du 3e étage et ajout de 7 unités
- Opportunité pour propriétaire-occupant
- Investissement stratégique dans un secteur de choix!



451-463 Rachel E.

2,650,000 \$

Plateau-Mont-Royal

7 rés. + 1 comm.



## Résidentiel

Studio	1 ½	2
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	5
2 chambres	4 ½	0
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
<b>Total Unités</b>		<b>7</b>



## Commercial

Commercial	1
<b>Total Unités</b>	<b>1</b>



## Stationnement

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

## Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	1203251
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1939
Superficie Lot	263 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Aucun
Sécheuse	Aucun
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Aucun
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	rue Mont-Royal
Station de Métro	Mont-Royal
Autobus	
École	UQAM
Hôpital	Notre-Dame, CHUM
Attraction	Mont-Royal

## Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

## Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

## État des Lieux

Toiture	2020
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	Ancrages de brique (2023)
Électricité	400A
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	Deux unités rénovées (#3 et #4)
Cuisines	Deux unités rénovées (#3 et #4)
Certificat de Localisation	Louis-Philippe Fouquette - 2017-06-20
Rapport Environnemental	

## Notes

- Zonage: Usage C.2 H (Résidentiel et commercial) | Zone 0356
- Walk Score: 100 | Bike Score: 97
- Des plans ont été préparés pour l'agrandissement du 3e étage et la subdivision de logements pour un total de 14 logements et 2 commerces.

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

451-463 Rachel E.

2,650,000 \$

Plateau-Mont-Royal

7 rés. + 1 comm.

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	2	29%	1,282 \$	30,756 \$	26%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	5	71%	1,448 \$	86,856 \$	74%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>2.93</b>	<b>7</b>		<b>1,400 \$</b>	<b>117,612 \$</b>	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	2,877	1	80,990 \$	28.15 \$
<b>Total</b>	<b>2,877</b>	<b>1</b>	<b>80,990 \$</b>	<b>28.15 \$</b>

REVENU	\$	%	Notes	
Revenus - Résidentiel	7	117,612 \$	54%	September 2026
Revenus - Commercial	1	80,990 \$	37%	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	
Revenus - Récupération de Dépenses		19,107 \$	9%	60% des taxes municipales
Revenus - Autre		0 \$	0%	
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>		<b>217,709 \$</b>	<b>100%</b>	
Inoccupation - Résidentiel		3,528 \$	3.0%	Normalisé
Inoccupation - Commercial		4,050 \$	5.0%	Normalisé
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>210,131 \$</b>		
<b>DÉPENSES</b>				
Taxes - Municipale		31,845 \$	15.2%	2026 facture
Taxes - Scolaires		1,384 \$	0.7%	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	
Gaz Naturel		0 \$	0.0%	
Électricité		0 \$	0.0%	
Assurances		18,459 \$	8.8%	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	
Ascenseur		0 \$	0.0%	
Internet		840 \$	0.4%	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	
Réparations & Maintenance		10,507 \$	5.0%	Normalisé
Réserve - Structure		4,203 \$	2.0%	Normalisé
Superintendant - Concierge		0 \$	0.0%	Normalisé
Administration		10,507 \$	5.0%	Normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>77,744 \$</b>	<b>37.0%</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>132,388 \$</b>	<b>63.0%</b>	

451-463 Rachel E.

2,650,000 \$

Plateau-Mont-Royal

7 rés. + 1 comm.

## FINANCEMENT

	Prêt Estimé		Assumption		
<b>PRIX DEMANDÉ</b>	<b>2,650,000 \$</b>		<b>2,650,000 \$</b>		<b>2,650,000 \$</b>
<b>MONTANT DU PRÊT</b>	<b>1,550,000 \$</b>	58.5 %	<b>1,321,131 \$</b>	49.9 %	
Créancier	Estimé Conventionnel		RBC		
Taux	4.80 %		5.92 %		
Amortissement	25		23		
Terme	5		2		
Date Expiration			2027-12-01		
Paieement Mensuel	8,839 \$		8,717 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.25		1.27		0.00
<b>COMPTANT À L'ACHAT</b>	<b>1,100,000 \$</b>	41.5 %	<b>1,328,869 \$</b>	50.1 %	<b>2,650,000 \$</b> 100.0 %

## RENTABILITÉ

Revenu Net	132,388 \$	132,388 \$	132,388 \$
Coût Annuel de la Dette	106,071 \$	104,603 \$	0 \$
Liquidités	26,317 \$	27,785 \$	132,388 \$
<b>Retour sur Liquidités</b>	<b>2.39 %</b>	<b>2.09 %</b>	<b>4.99 %</b>
<b>Retour sur Investissement</b>	<b>5.40 %</b>	<b>4.20 %</b>	<b>4.99 %</b>
M.R.B.	12.17	12.17	12.17
M.R.N.	20.02	20.02	20.02
TGA	4.99 %	4.99 %	4.99 %

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**2.39 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**5.40 %**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.99 %**

## Notes

- Option 1: Nouveau financement Conventionnel.
- Option 2: Assumption du prêt conventionnel existant avec la RBC.

## 451-463 Rachel E.

Plateau-Mont-Royal

7 rés. + 1 comm.

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	2	451	01	1.5	1,250 \$	1,350 \$	100 \$	
2	2	451	02	1.5	1,313 \$	1,350 \$	37 \$	
3	2	451	03	3.5	1,300 \$	1,550 \$	250 \$	Rénové
4	3	451	04	3.5	1,494 \$	1,550 \$	56 \$	Rénové
5	2	451	05	3.5	1,550 \$	1,550 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
6	3	451	06	3.5	1,400 \$	1,550 \$	150 \$	
7	3	451	07	3.5	1,494 \$	1,550 \$	56 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	7 Unités	9,801 \$	117,612 \$	10,450 \$	125,400 \$	649 \$	7,788 \$	2.93
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>9,801 \$</b>	<b>117,612 \$</b>	<b>10,450 \$</b>	<b>125,400 \$</b>	<b>649 \$</b>	<b>7,788 \$</b>	

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 451-463 Rachel E.

Plateau-Mont-Royal

7 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	2	1,282 \$	1,250 \$	1,313 \$	2,563 \$	30,756 \$	1,350 \$	2,700 \$	32,400 \$	69 \$	137 \$	1,644 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	5	1,448 \$	1,300 \$	1,550 \$	7,238 \$	86,856 \$	1,550 \$	7,750 \$	93,000 \$	102 \$	512 \$	6,144 \$
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
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 \$
<b>TOTAL</b>	<b>2.93</b>	<b>7</b>	<b>1,400 \$</b>			<b>9,801 \$</b>	<b>117,612 \$</b>	<b>1,493 \$</b>	<b>10,450 \$</b>	<b>125,400 \$</b>	<b>93 \$</b>	<b>649 \$</b>	<b>7,788 \$</b>

#### 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 \$
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 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>						<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
451	7	1,400 \$	9,801 \$	117,612 \$
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>1,400 \$</b>	<b>9,801 \$</b>	<b>117,612 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2	4	1,353 \$	5,413 \$	64,956 \$
3	3	1,463 \$	4,388 \$	52,656 \$
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>1,400 \$</b>	<b>9,801 \$</b>	<b>117,612 \$</b>

## 451-463 Rachel E.

Plateau-Mont-Royal

7 rés. + 1 comm.

Adresse	Nom Locataire	pi2	Loyer				Début	Fin	Notes	
			Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2				% du Total
451	Restaurant	2,877	80,990 \$	19,107 \$	100,098 \$	34.79 \$	100.00%	2021-10-01	2026-09-30	+ SS de 1469 pc

## SOMMAIRE

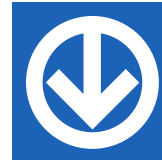
Unités	pi2	Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total
1	2,877	80,990 \$	19,107 \$	100,098 \$	\$34.79	100%

## Notes

- Le locataire paie 60% des taxes municipales totales à titre de loyer supplémentaire.
- À l'exercice de l'option de renouvellement, le loyer sera négocié au marché.

# L'EMPLACEMENT

451-463 RACHEL E.



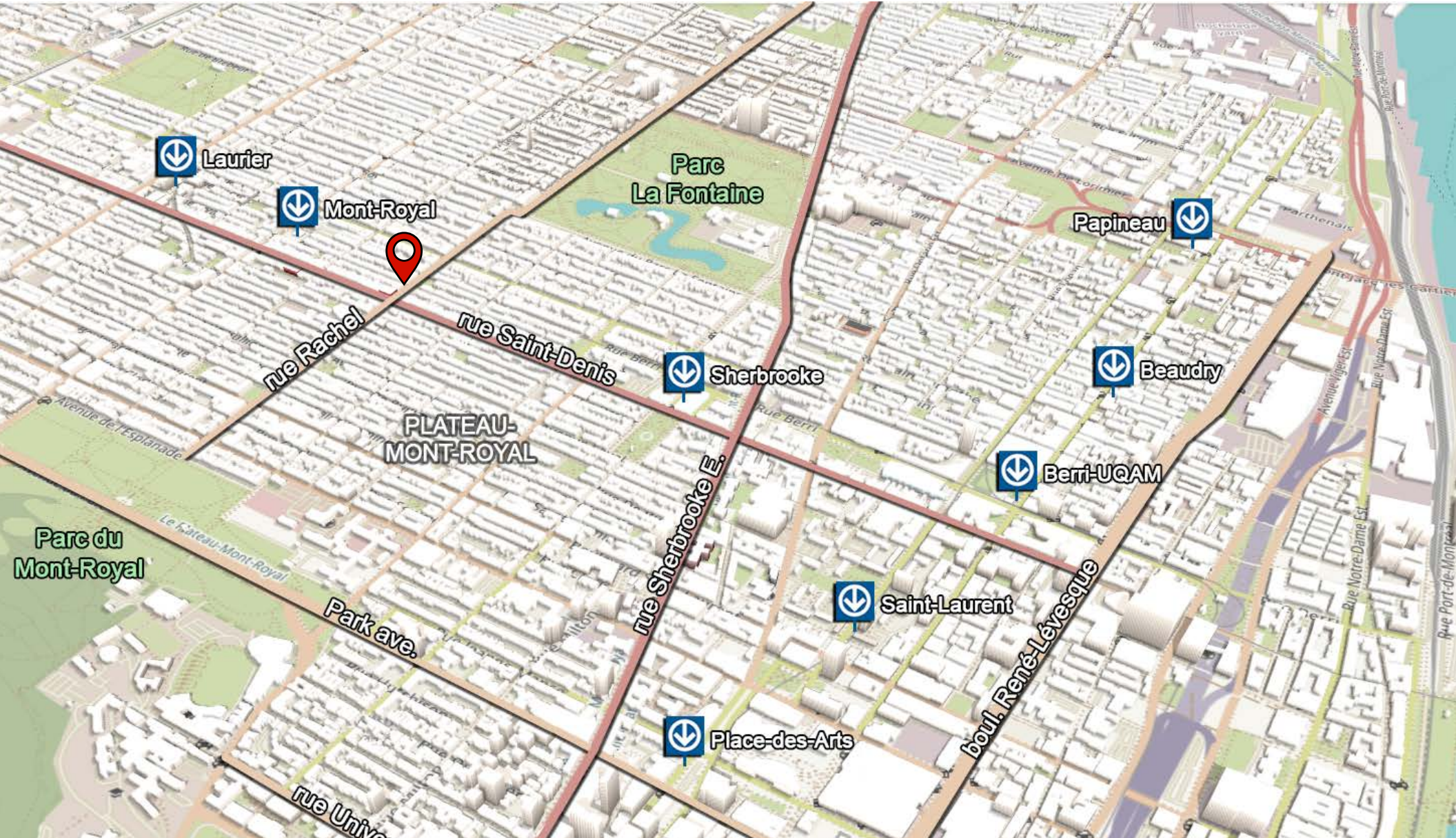
Metro  
Mont-Royal  
450 mètres  
(~5 min.)



Parc  
La Fontaine  
450 mètres  
(~5 min.)



UQAM - 1.6 km  
McGill - 2.1 km  
Concordia - 3.2 km



# L'EMPLACEMENT

451-463 RUE RACHEL E.



SHERBROOKE

Parc La Fontaine

rue Rachel E.

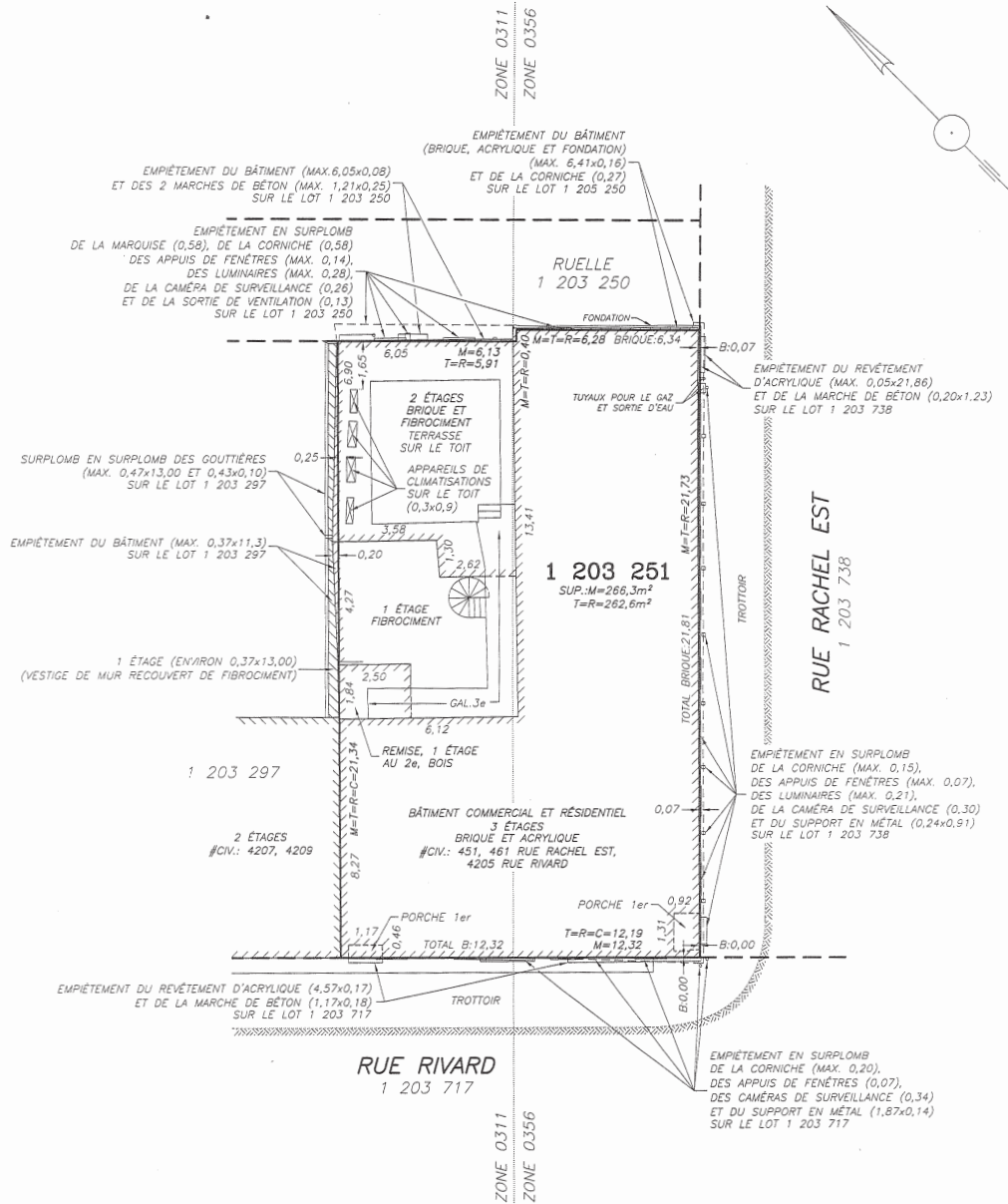
# L'EMPLACEMENT

451-463 RACHEL E.



# CERTIFICAT DE LOCALISATION

## 451-463 RACHEL E.



rue Rachel E.

rue Rivard

# ÉVALUATION MUNICIPALE

## 451-463 RUE RACHEL E.



### 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 : 451 - 463 Rue Rachel Est  
Arrondissement : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal  
Numéro de lot : 1203251  
Numéro de matricule : 9842-75-2918-9-000-0000  
Utilisation prédominante : Logement  
Numéro d'unité de voisinage : 2612  
Numéro de compte foncier : 30 - F50221900

#### 2. Propriétaire

Nom : GUIKER RET GP INC.  
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale  
Adresse postale : 123 EDWARD 205, TORONTO ONTARIO, M5G 1E2  
Date d'inscription au rôle : 2025-06-16

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

##### Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 21,73 m  
Superficie : 262,6 m<sup>2</sup>

##### Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : -  
Année de construction : 1939  
Aire d'étages : 684,2 m<sup>2</sup>  
Genre de construction : -  
Lien physique : -  
Nombre de logements : 7  
Nombre de locaux non résidentiels : 1  
Nombre de chambres locatives : -

#### 4. Valeurs au rôle d'évaluation

##### Rôle courant

Date de référence au marché : 2024-07-01  
Valeur du terrain : 604 000 \$  
Valeur du bâtiment : 1 297 700 \$  
Valeur de l'immeuble : 1 901 700 \$

##### Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2021-07-01  
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 1 668 200 \$

## RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0356

#### Usages prescrits

Catégorie 1 : C.2  
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 : 2,0  
Maximum d'étages : 3,0  
Minimum en mètres : -  
Maximum en mètres : 12,5

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

Note :

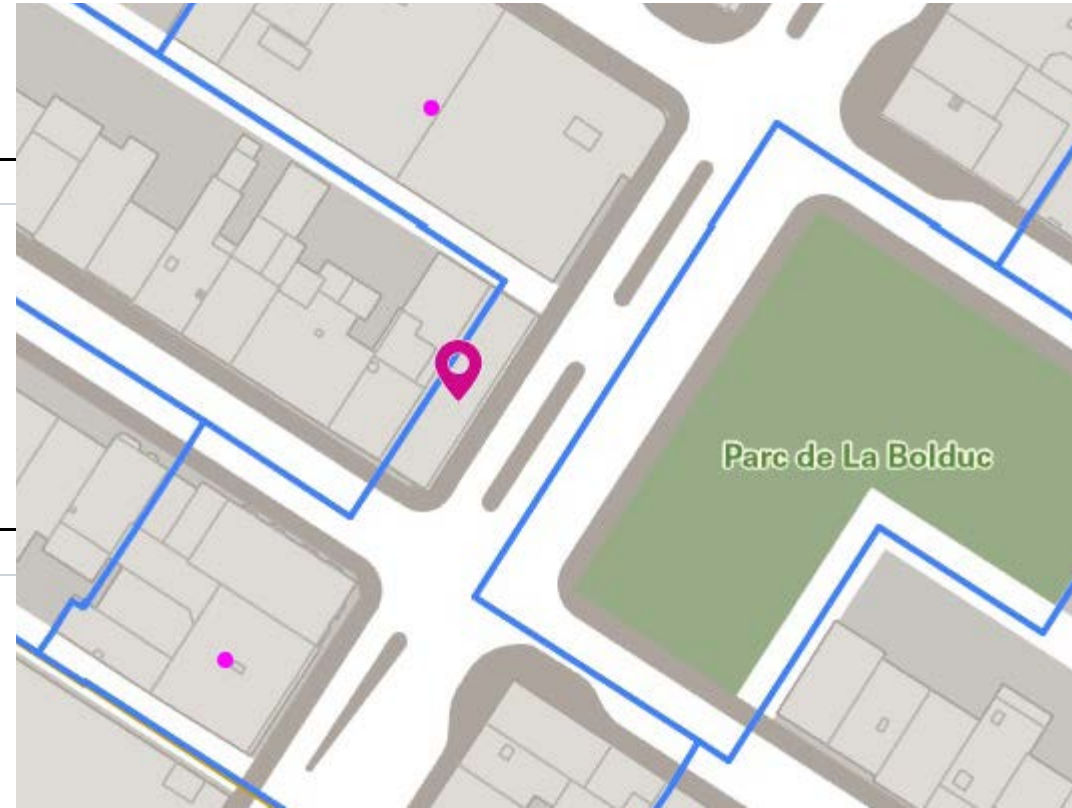
#### Taux d'implantation et densités

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

Note :

Densité minimale : -  
Densité maximale : 3,0

Note :



# PHOTOS

451-463 RACHEL E.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



Apt. #4 - 01



Apt. #4 - 02



Apt. #4 - 03



Apt. #4 - 04



Apt. #4 - 05



Apt. #4 - 06



Apt. #4 - 07



Apt. #4 - 08



Apt. #4 - 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 GUIKER (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 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.



IMMEUBLES  
**GLORIA**  
IMMEUBLES GLORIA  
Agence Immobilière

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



**Guiker**

**Leqi Yu**  
Courtier immobilier  
Résidentiel et commercial, agréé DA  
514.602.9802  
leqi@guiker.com



**Guiker**

**Lok Hang Li**  
Courtier immobilier  
Résidentiel et commercial  
438.523.4561  
lok@guiker.com