

7211-7219 St-Denis

4,900,000 \$

Villeray

12 rés. & 1 comm.



Semi-Commercial



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	320,616 \$
TOTAL DÉPENSES	80,803 \$
REVENU NET	229,599 \$
ÉVALUATION MUNICIPALE	4,096,000 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.68 %

MULTIPLICATEUR
REVENU NET

21.34

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

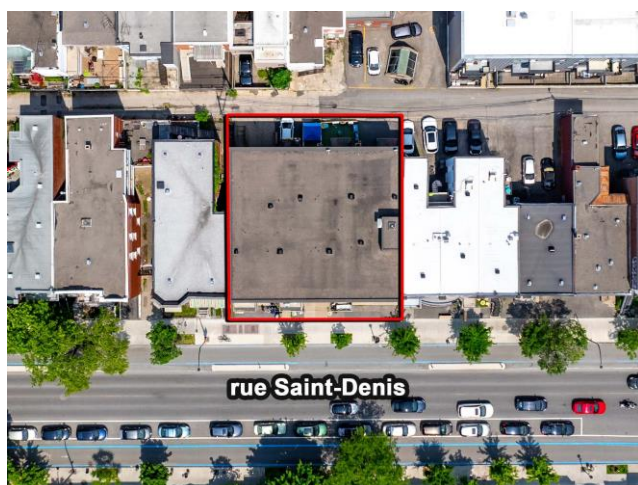
4.09 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

6.80 %

Faits Saillants

- Superbe propriété semi-commerciale au cœur de Villeray
- Emplacement exceptionnel à 150 m du métro Jean-Talon
- À quelques pas du Parc Jarry et du Marché Jean-Talon
- Excellent locataire commercial avec bail à long terme
- Les locataires résidentiels paient leur chauffage et eau chaude
- Nombreuses rénovations effectuées au fil des années
- Balcons, briques (115 000 \$), fenêtres (117 000 \$), portes-patio
- Même famille propriétaire depuis la construction en 1978
- Loyers sous le marché, grand potentiel d'augmentation des revenus
- Partie commerciale représente 21.7% de la superficie du bâtiment
- Possibilité de financement SCHL APH SÉLECT
- Occasion rare à ne pas manquer !



7211-7219 St-Denis

4,900,000 \$

Villeray

12 rés. & 1 comm.



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	8
2 chambres	4 ½	4
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	12	



Commercial

Commercial	1	
Total Unités	1	



Stationnement

Stationnement	4
Garage	8
Entreposage	0
Total Espaces	12

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial	
Cadastre	2334254	
Type d'Immeuble	Attaché	
Nb. Étages	3	
Année Construction	1979	
Superficie Lot	6,750	pc
Superficie Bât.	4,980	pc
Four	Locataires	
Réfrigérateur	Locataires	
Laveuse	Locataires	
Sécheuse	Locataires	
Ascenseur	Aucun	
Entr. Lav/Séch.	Dans les unités	
Entr. Lave-Vaiss.		
Piscine	Aucun	
Meublé	Aucun	
Air Climatisé	A/C dans les unités	
Sous-Sol	Garage	
Foyer	Aucun	
Intercom	Oui	

Emplacement

Artère Principale	St-Denis
Intersection	St-Denis / Jean-Talon
Commerces	Plaza St-Hubert
Station de Métro	Métro Jean-Talon (100 m)
Autobus	31, 92, 93
École	UdeM, Cégep Ahuntsic
Hôpital	Hôpital Jean-Talon
Attraction	Parc Jarry

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère (2011)
Fenêtres	Remplacement de fenêtres (2023 117,000\$)
Balcons	Balcons remplacés récemment Portes-patio remplacées récemment
Murs Extérieurs	Travaux de maçonnerie (2023 115,000\$) Construction en béton sur tablier d'acier
Électricité	100 AMP dans les logements
Plomberie	Système de détection automatique de fuite et vanne d'arrêt
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires A/C mural dans toutes les unités (2023)
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	Stationnement souterrain 8 espaces de garage intérieurs
Salles de Bain	Quelques logements rénovés au fil des années
Cuisines	Quelques logements rénovés au fil des années
Certificat de Localisation	1979 Un nouveau certificat de localisation a été commandé par le vendeur.
Rapport Environnemental	Un nouveau Phase 1 a été commandé par le vendeur.

Notes

- Zonage: C.2, H.3-H.4 (Commercial, multi-résidentiel) | Zone C02-200
- La superficie commerciale représente 21.7% du pied carré total de l'immeuble.

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

7211-7219 St-Denis

4,900,000 \$

Villeray

12 rés. & 1 comm.

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	8	67%	1,217 \$	116,832 \$	64%
2 chambres	4 ½	4	33%	1,344 \$	64,500 \$	36%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	3.83	12		1,259 \$	181,332 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	4,330	1	95,484 \$	22.05 \$
Total	4,330	1	95,484 \$	22.05 \$

REVENU		\$	%	Notes
Revenus - Résidentiel	12	181,332 \$	57%	Juillet 2026
Revenus - Commercial	1	95,484 \$	30%	
Revenus - Garage	8	16,800 \$	5%	Estimé
Revenus - Stationnement	4	0 \$	0%	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	
Revenus - Autre		0 \$	0%	
Revenus - Récupération de Dépenses		27,000 \$	8%	
REVENU POTENTIEL BRUT		320,616 \$	100%	
Inoccupation - Résidentiel		5,440 \$	3.0%	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		4,774 \$	5.0%	SCHL normalisé
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	
REVENU BRUT EFFECTIF		310,402 \$		
DÉPENSES				
Taxes - Municipale		38,222 \$	12.3%	2026 facture
Taxes - Scolaires		2,761 \$	0.9%	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	
Gaz Naturel		0 \$	0.0%	
Électricité		605 \$	0.2%	
Assurances		11,142 \$	3.6%	2026-2027
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	
Ascenseur		0 \$	0.0%	
Alarme		0 \$	0.0%	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	
Contrat - Autre		137 \$	0.0%	
Réparations & Maintenance		7,760 \$	2.5%	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		0 \$	0.0%	Aucun électroménagers
Superintendant - Concierge		4,656 \$	1.5%	SCHL normalisé
Administration		15,520 \$	5.0%	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	
TOTAL DÉPENSES		80,803 \$	26.0%	
REVENU NET		229,599 \$	74.0%	

7211-7219 St-Denis

4,900,000 \$

Villeray

12 rés. & 1 comm.

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		Conventionnel	
PRIX DEMANDÉ	4,900,000 \$		4,900,000 \$		4,900,000 \$	
MONTANT DU PRÊT	3,515,000 \$	71.7 %	3,150,000 \$	64.3 %	2,625,000 \$	53.6 %
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		Estimé Conventionnel	
Taux	3.90 %		3.90 %		5.00 %	
Amortissement	40		40		25	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Paieement Mensuel	14,405 \$		12,909 \$		15,267 \$	
Couverture de Dette	1.33		1.48		1.25	
COMPTANT À L'ACHAT	1,385,000 \$	28.3%	1,750,000 \$	35.7%	2,275,000 \$	46.4%

RENTABILITÉ

Revenu Net	229,599 \$	229,599 \$	229,599 \$
Coût Annuel de la Dette	172,857 \$	154,908 \$	183,206 \$
Liquidités	56,741 \$	74,691 \$	46,393 \$
Retour sur Liquidités	4.09 %	4.26 %	2.03 %
Retour sur Investissement	6.80 %	6.19 %	4.43 %
M.R.B.	15.28	15.28	15.28
M.R.N.	21.34	21.34	21.34
TGA	4.68 %	4.68 %	4.68 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

4.09 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

6.80 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.68 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.
- Option 3: Nouveau financement Conventionnel (amortissement de 25 ans).

7211-7219 St-Denis

Villeray

12 rés. & 1 comm.

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	2	7211	01	3.5	1,152 \$	1,500 \$	348 \$	
2	2	7211	02	4.5	928 \$	1,850 \$	922 \$	
3	2	7211	03	3.5	1,398 \$	1,500 \$	102 \$	
4	2	7211	04	3.5	1,360 \$	1,500 \$	140 \$	
5	2	7211	05	4.5	1,524 \$	1,850 \$	326 \$	
6	2	7211	06	3.5	966 \$	1,500 \$	534 \$	
7	3	7211	07	3.5	1,261 \$	1,500 \$	239 \$	
8	3	7211	08	4.5	1,592 \$	1,850 \$	258 \$	
9	3	7211	09	3.5	1,360 \$	1,500 \$	140 \$	
10	3	7211	10	3.5	805 \$	1,500 \$	695 \$	
11	3	7211	11	4.5	1,331 \$	1,850 \$	519 \$	
12	3	7211	12	3.5	1,434 \$	1,500 \$	66 \$	
13	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
14	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
15	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
16	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
17	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
18	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
19	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
20	G	7211	Garage	Garage	175 \$	175 \$	0 \$	Estimé
21	P	7211	Parking (4)	Parking	0 \$	300 \$	300 \$	Utilisés par le commercial

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	12 Unités	15,111 \$	181,332 \$	19,400 \$	232,800 \$	4,289 \$	51,468 \$	3.83
AUTRES REVENUS		1,400 \$	16,800 \$	1,700 \$	20,400 \$	300 \$	3,600 \$	
GRAND TOTAL		16,511 \$	198,132 \$	21,100 \$	253,200 \$	4,589 \$	55,068 \$	

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

7211-7219 St-Denis

Villeray

12 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	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	8	1,217 \$	805 \$	1,434 \$	9,736 \$	116,832 \$	1,500 \$	12,000 \$	144,000 \$	283 \$	2,264 \$	27,168 \$		
2 chambres	4 ½	4	1,344 \$	928 \$	1,592 \$	5,375 \$	64,500 \$	1,850 \$	7,400 \$	88,800 \$	506 \$	2,025 \$	24,300 \$		
3 chambres	5 ½	0	0 \$		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 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.83	12	1,259 \$			15,111 \$	181,332 \$	1,617 \$	19,400 \$	232,800 \$	357 \$	4,289 \$	51,468 \$		

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		8	175 \$	175 \$	175 \$	1,400 \$	16,800 \$	175 \$	1,400 \$	16,800 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	300 \$	300 \$	3,600 \$	300 \$	300 \$	3,600 \$
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 \$
TOTAL						1,400 \$	16,800 \$	1,700 \$	20,400 \$	300 \$	3,600 \$		

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
7211	12	1,259 \$	15,111 \$	181,332 \$
Total	12	1,259 \$	15,111 \$	181,332 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2	6	1,221 \$	7,328 \$	87,936 \$
3	6	1,297 \$	7,783 \$	93,396 \$
TOTAL	12	1,259 \$	15,111 \$	181,332 \$

7211-7219 St-Denis

Villeray

12 rés. & 1 comm.

Adresse	Nom Locataire	pi2	Loyer				Début	Fin	Notes	
			Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2				% du Total
7217	Garderie	4,330	95,484 \$	27,000 \$	122,484 \$	28.29 \$	100.00%	2023-09-01	2028-08-31	

SOMMAIRE

Unités	pi2	Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total
1	4,330	95,484 \$	27,000 \$	122,484 \$	\$28.29	100%

Notes

- Le bail renouvelle en septembre avec des augmentations annuelles du plus bas entre 3% et l'IPC.
- Inlus 4 stationnements extérieurs à l'arrière.

L'EMPLACEMENT

7211-7219 ST-DENIS



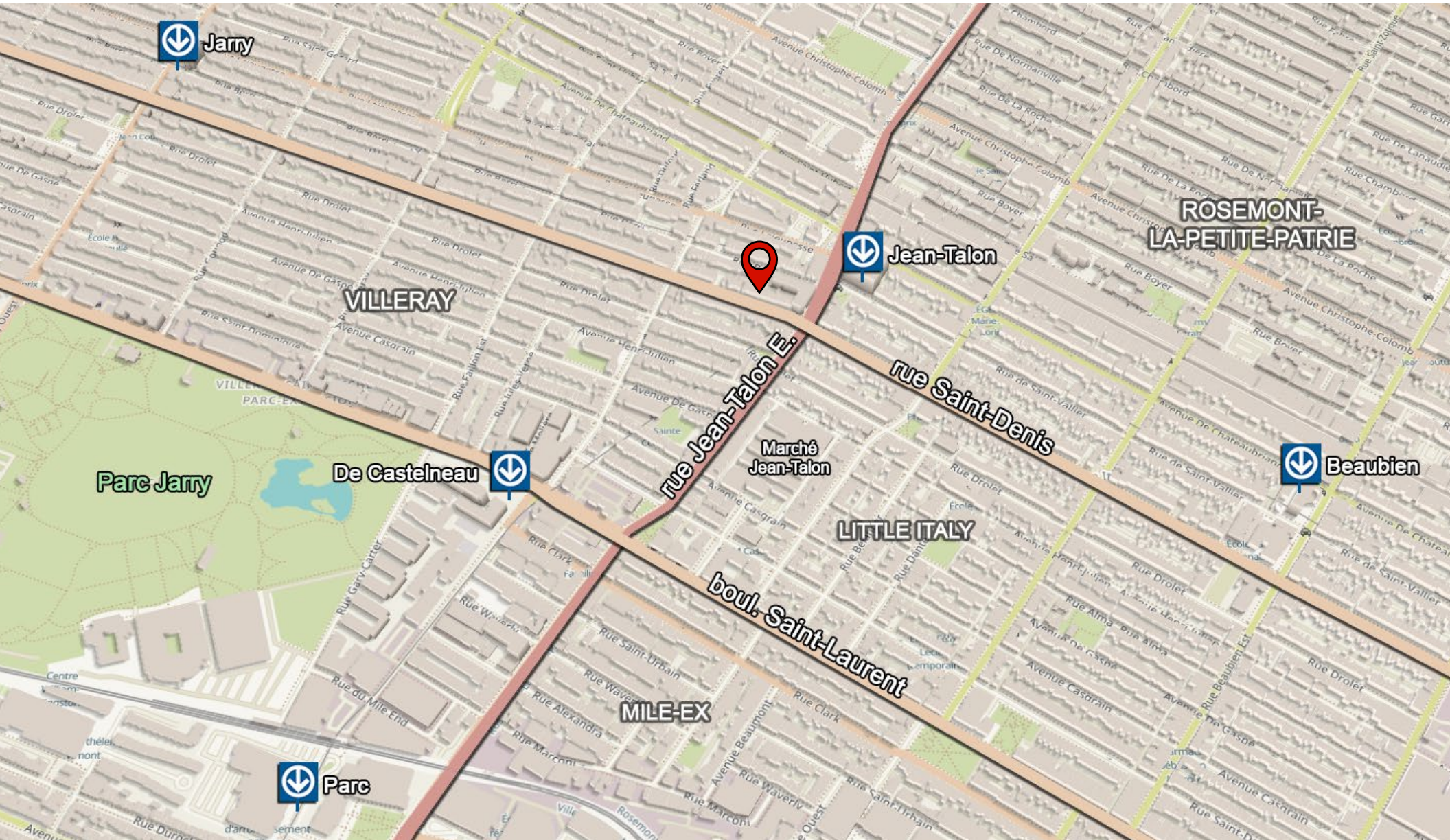
Métro
Jean-Talon
150 m
(~2 min.)



Parc
Jarry
900 m
(~10 min.)



Plaza
Saint-Hubert
700 m
(~8 min.)



L'EMPLACEMENT

7211-7219 ST-DENIS



VILLERAY

ROSEMONT-LA-PETITE-PATRIE

rue Jean-Talon E.

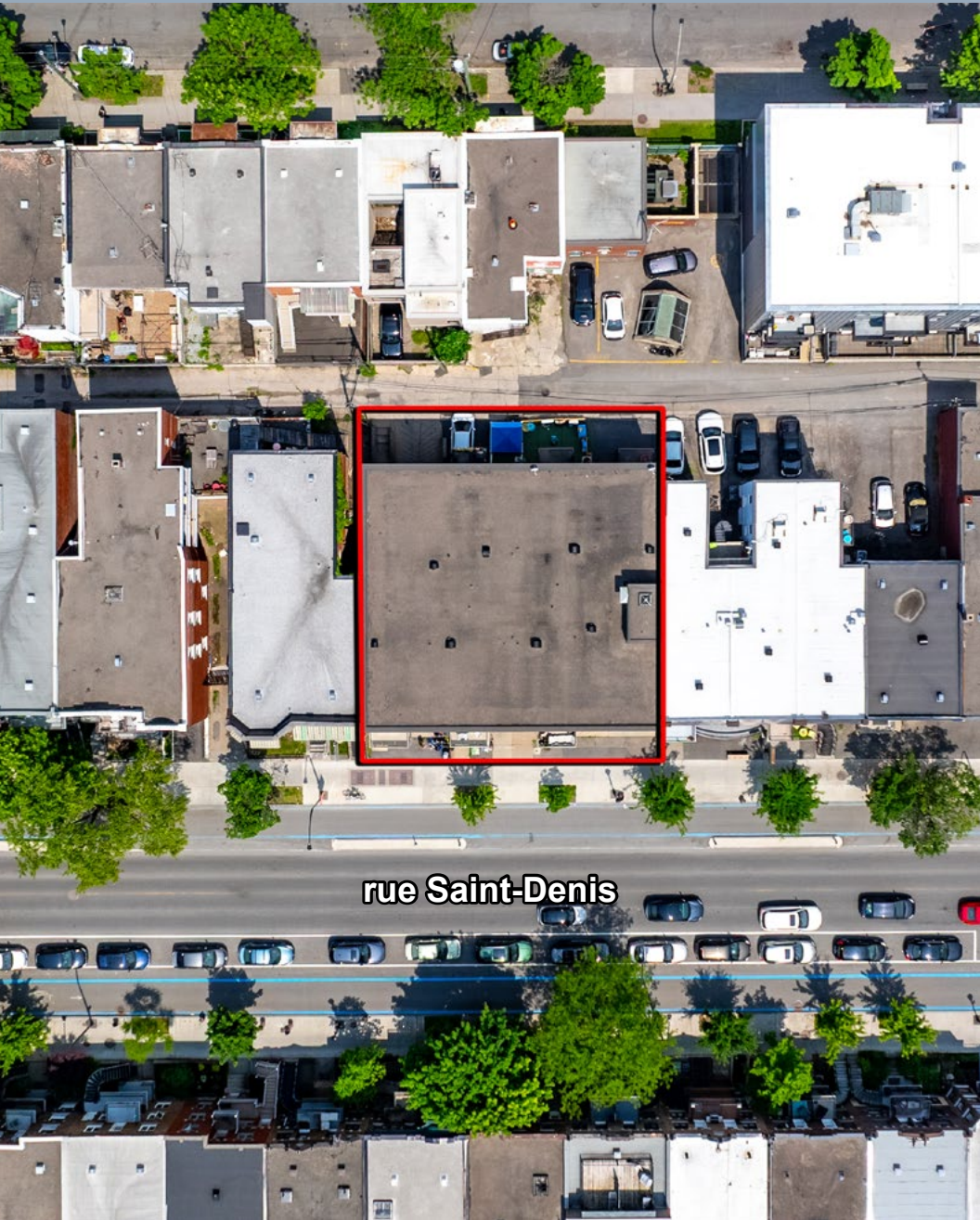


JEAN-TALON

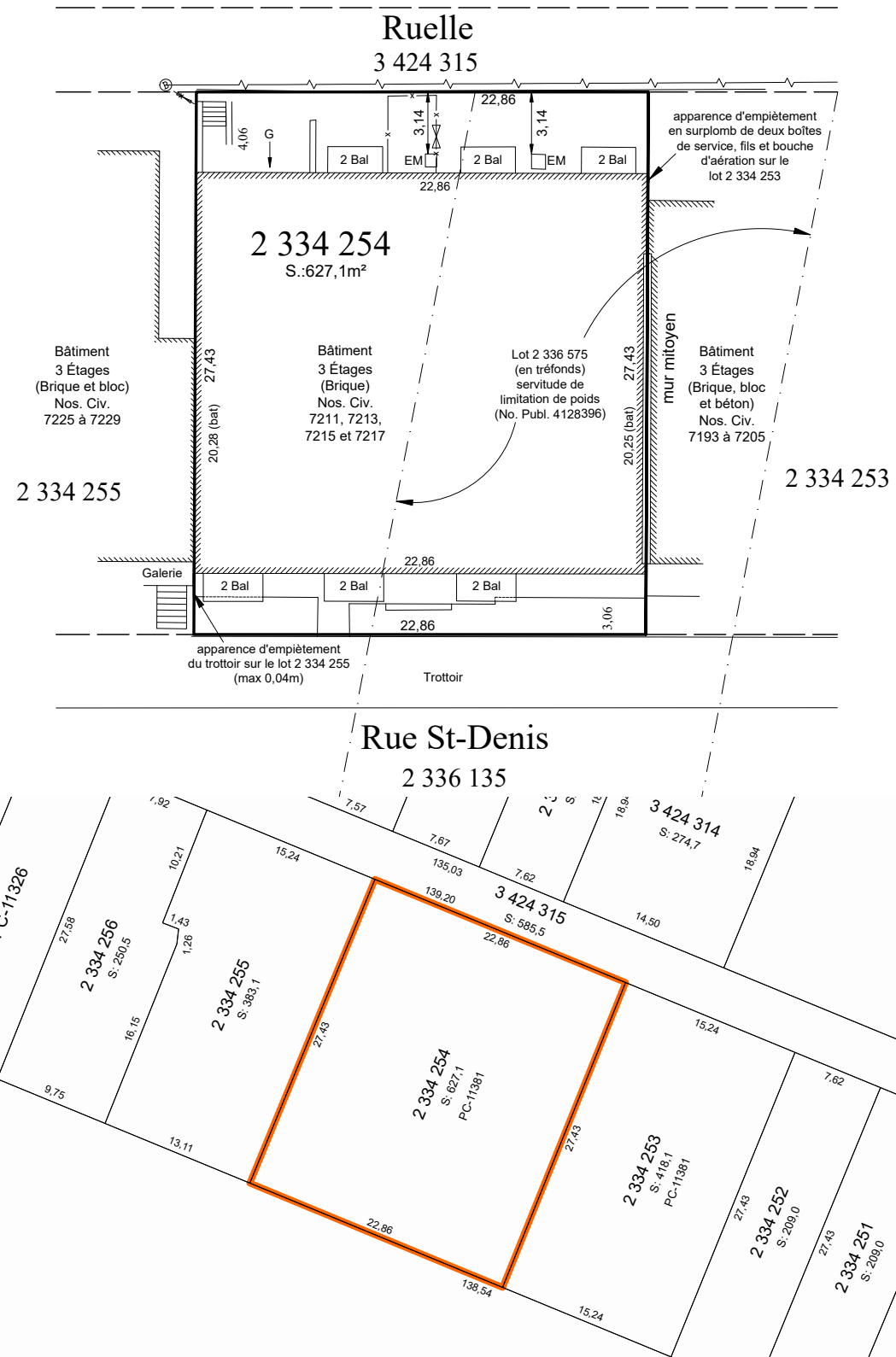
rue Saint-Denis

CERTIFICAT DE LOCALISATION

7211-7219 ST-DENIS



rue Saint-Denis



ZONAGE

7211-7219 ST-DENIS



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 :	7211 - 7219 Rue Saint-Denis
Arrondissement :	Arrondissement de Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension
Numéro de lot :	2334254
Numéro de matricule :	9544-73-8036-1-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	3324
Numéro de compte foncier :	30 - F68422700

2. Propriétaire

Nom :	9330-2032 QUEBEC INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	5139 DE COURTRAI 300, MONTREAL QUEBEC, H3W 0A9
Date d'inscription au rôle :	2016-11-02

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain	Caractéristiques du bâtiment principal
Mesure frontale : 22,86 m	Nombre d'étages : 3
Superficie : 627,1 m ²	Année de construction : 1979
2	Aire d'étages : 1 379,6 m ²
	Genre de construction :
	Lien physique :
	Nombre de logements : 12
	Nombre de locaux non résidentiels : 3
	Nombre de chambres locatives :

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant	Rôle antérieur
Date de référence au marché : 2021-07-01	Date de référence au marché : 2018-07-01
Valeur du terrain : 877 900 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 2 305 100 \$
Valeur du bâtiment : 2 425 300 \$	
Valeur de l'immeuble : 3 303 200 \$	

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Non résidentielle classe 5, Six logements et plus
Valeur imposable de l'immeuble : 3 303 200 \$	Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$

Grille des usages et des normes

USAGES AUTORISÉS		ZONE : C02-200				
Catégories d'usages autorisées		Principal				
Habitation		H.3	H.4	H.4	H.4	
Commerce	C.2					
Industrie						
Équipements collectifs et institutionnels						
Niveaux de bâtiment autorisés						
Rez-de-chaussée (RDC)	X					
Inférieurs au RDC	X					
Immédiatement supérieur au RDC (2 ^e étage)						
Tous sauf le RDC						
Tous les niveaux		X	X	X	X	
Autres exigences particulières						
Usages uniquement autorisés						
Usages exclus						
Nombre de logements maximal			4	6	8	
Superficie des usages spécifiques max (m ²)		200				
Distance entre deux restaurants min (m)		25				
Catégorie de débit de boissons alcooliques (A-B-C-D-E)						
Café-terrasse autorisé	X					

CADRE BÂTI

Hauteur						
En mètre	min/max (m)	0/12,5	0/12,5	0/12,5	0/12,5	0/12,5
En étage	min/max	3/3	3/3	3/3	3/3	3/3
Implantation et densité						
Largeur du terrain	min (m)	-	-	-	9	11
Mode d'implantation	(I-J-C)	C	C	C	C	C
Taux d'implantation au sol	min/max (%)	35/65	35/65	35/65	35/65	35/65
Densité	min/max	-	-	-	-	-
Marges						
Avant principale	min/max (m)	3/54	3/4	3/4	3/4	3/4
Avant secondaire	min/max (m)	-	-	-	-	-
Latérale	min (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Arrière	min (m)	3	3	3	3	3
Apparence d'un bâtiment						
Pourcentage d'ouvertures	min/max (%)	10/40(i)	10/40(i)	10/40(i)	10/40(i)	10/40(i)
Pourcentage de maçonnerie	min (%)	80 (i)	80 (i)	80 (i)	80 (i)	80 (i)
Patrimoine						
Secteur d'intérêt patrimonial	(A, AA, B, F)	AA				

AUTRES DISPOSITIONS

Dispositions particulières	
Articles visés	-
Autres dispositions particulières (i) Ces normes peuvent être plus restrictives pour les interventions assujetties au Chapitre VIII du Titre II intitulé « Secteurs et immeubles d'intérêt patrimonial et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur ».	
Enseignes	
Catégorie d'affichage	A-1
Règlements discrétionnaires	
PIA (secteur)	1
PAE	-

MISES À JOUR

01-283-108 (2021-01-19), 01-283-113 (2022-05-18)
01-283-116 (2023-04-04), 01-283-119 (2024-09-03)

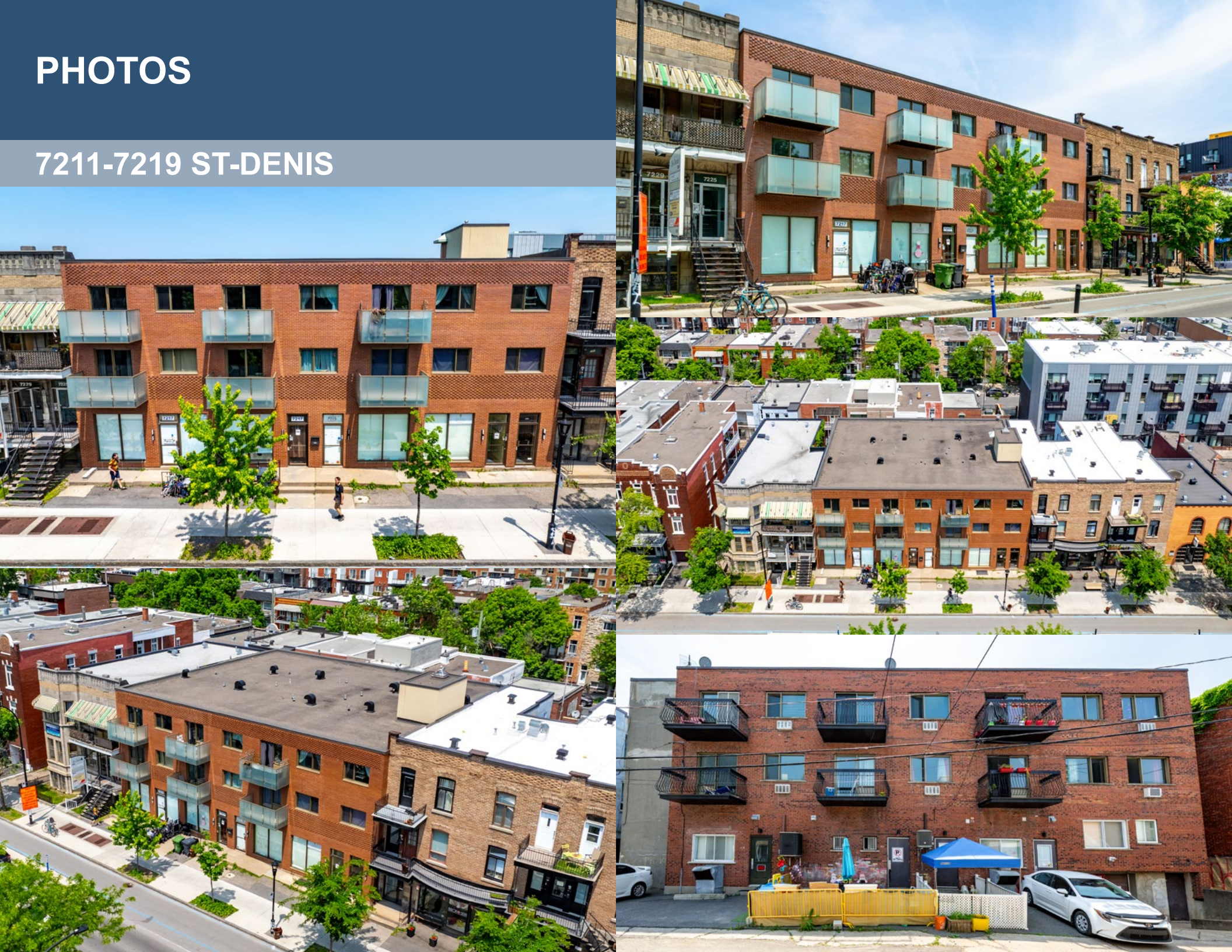
CARTE DE LA ZONE



**Cette grille contient des dispositions applicables à la zone concernée. D'autres dispositions, dont celles générales, se retrouvent dans le texte du règlement.

PHOTOS

7211-7219 ST-DENIS



St-Denis 7211 - 01



St-Denis 7211 - 02



St-Denis 7211 - 03



St-Denis 7211 - 04



St-Denis 7211 - 05



St-Denis 7211 - 06



St-Denis 7211 - 07



St-Denis 7211 - 08



St-Denis 7211 - 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