IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

4035 Hochelaga — 4,995,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — 16 unités



Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
1	0	2	13	0	0	16	0

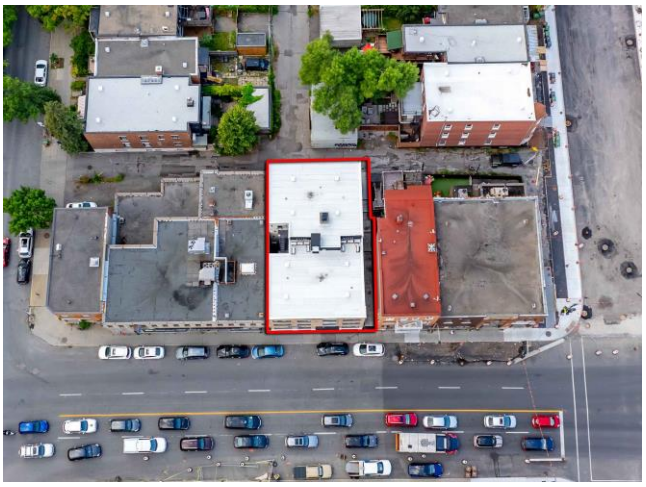
Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	296,616 $
TOTAL DÉPENSES	72,428 $
REVENU NET	215,289 $
MRB	16.84
MRN	23.20
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,159,000 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
312,188 $	**4.31 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
1.63 %	**4.66 %**

Faits Saillants

- Pratiquement entièrement rénové depuis 2022 suite à un incendie
- La plupart des 16 logements possèdent 2 salles de bain
- Emplacement incroyable à proximité du métro Pie-IX (400 m)
- Accès rapide à McGill, Concordia, UdeM
- Près du Parc Maisonneuve et du Stade Olympique
- À quelques minutes de marche des restos et bars sur la rue Ontario
- Entrées laveuse, sécheuse et lave-vaisselle dans toutes les unités
- Chauffage, A/C et eau chaude électrique à la charge des locataires
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect avantageux
- Occasion d'investissement clé en main dans un emplacement de choi





2026-10-16 10:27

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

IMMEUBLES GLORIA

Description

4035 Hochelaga — 4,995,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — 16 unités

Résidentiel

Studio	1 ½	1
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	2
2 chambres	4 ½	13
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités		**16**

Commercial

Commercial	0
Total Unités	**0**

Stationnement

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

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1880422
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	1957
Superficie Lot	340 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	None
Entr. Lav/Séch.	Dans logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans logements
Piscine	Aucun
Meublé	5 électros
Air Climatisé	Unités murales
Sous-Sol	Logements
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	Pie-IX
Intersection	Pie-IX / Hochelaga
Commerces	Promenades Ontario
Station de Métro	Pie-IX
Autobus	SRB Pie-IX
École	Cégep de Maisonneuve
Hôpital	Maisonneuve-Rosemont
Attraction	Parc olympique & Biodôme

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Remplacé depuis 2022
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	Entrée électrique principale récente | Panneaux individuels de 100A | Électricité refaite depuis 2022
Plomberie	Entrées laveuse/sécheuse et lave-vaisselle dans toutes les unités | Plomberie refaite depuis 2022
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires | A/C dans tous les logements
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	Pratiquement entièrement rénové depuis 2022 | La plupart des logements ont 2 salles de bain
Cuisines	Pratiquement entièrement rénové depuis 2022 (plomberie, électricité, cuisines, salles de bain, échangeurs d'air)
Certificat de Localisation	Zachary Lauziere - 2026-01-27
Rapport Environnemental	Phase 1 - Ortam - 2025-10-20.

Notes

- Zonage : C.2 H (Commercial et résidentiel) | Zone 0110
- Système central de caméras et système d'alarme.
- Interphone avec clé d'accès électronique, connecté aux téléphones cellulaires des locataires, serrures électroniques dans tout l'immeuble
- L'immeuble a pratiquement été entièrement rénové depuis 2022 à la suite d'un incendie (plomberie et électricité neuves).
- Inclus dans les baux: four, frigo, laveuse, sécheuse, A/C mural

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

2026-10-16 10:27 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

4035 Hochelaga — 4,995,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — 16 unités

RÉSIDENTIEL

Type		Unités	%	Moy	Annuel $	%
Studio	**1 ½**	1	6%	1,125 $	13,500 $	5%
Alcôve	**2 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
1 chambre	**3 ½**	2	12%	1,295 $	31,080 $	10%
2 chambres	**4 ½**	13	81%	1,616 $	252,036 $	85%
3 chambres	**5 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
4 chambres +	**6 ½+**	0	0%	0 $	0 $	0%
Total	**4.19**	**16**		**1,545 $**	**296,616 $**	

COMMERCIAL

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

REVENU		$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	16	296,616 $	100%	18,539 $	
Revenus - Commercial	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Stationnement	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Buanderie		0 $	0%	0 $	
Revenus - Entreposage		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
REVENU POTENTIEL BRUT		**296,616 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		8,898 $	3.0%	556 $	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**287,718 $**			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		19,266 $	6.7%	1,204 $	2026 facture
Taxes - Scolaires		2,233 $	0.8%	140 $	2026-2027 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	0 $	
Gaz Naturel		0 $	0.0%	0 $	
Électricité		487 $	0.2%	30 $	
Assurances		7,739 $	2.7%	484 $	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	0 $	
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Ascenseur		0 $	0.0%	0 $	
Téléphone / Intercom		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Réparations & Maintenance		11,200 $	3.9%	700 $	SCHL normalisé
Autres Coûts		2,877 $	1.0%	180 $	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		6,400 $	2.2%	400 $	SCHL normalisé
Administration		14,386 $	5.0%	899 $	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		7,840 $	2.7%	490 $	5 électros + A/C
TOTAL DÉPENSES		**72,428 $**	**25.2%**	**4,527 $**	
REVENU NET		**215,289 $**	**74.8%**		

2026-10-16 10:27 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

4035 Hochelaga — 4,995,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — **16 unités**

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)			
PRIX DEMANDÉ	**4,995,000 $**		**4,995,000 $**		**4,995,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**3,775,000 $**	75.6 %	**3,200,000 $**	64.1 %		0.0 %
Créancier	**SCHL APH Sélect**		**SCHL (régulier)**			
Taux	4.25 %		4.25 %			
Amortissement	40		40			
Terme	5		5			
Date Expiration						
Paiement Mensuel	16,281 $		13,801 $		0 $	
Couverture de Dette	**1.10**		**1.30**		**0.00**	
COMPTANT À L'ACHAT	**1,220,000 $**	24.4%	**1,795,000 $**	35.9%	**4,995,000 $**	100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	215,289 $	215,289 $	215,289 $
Coût Annuel de la Dette	195,367 $	165,609 $	0 $
Liquidités	**19,923 $**	**49,681 $**	**215,289 $**
Retour sur Liquidités	**1.63 %**	**2.76 %**	**4.31 %**
Retour sur Investissement	**4.66 %**	**4.51 %**	**4.31 %**
M.R.B.	16.84	16.84	16.84
M.R.N.	23.20	23.20	23.20
Coût par Unité	312,188 $	312,188 $	312,188 $
TGA	4.31 %	4.31 %	4.31 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
312,188 $	**1.63 %**	**4.66 %**	**4.31 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points avec le critère de l'efficacité énergétique.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

2026-10-16 10:27 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

4035 Hochelaga

Hochelaga-Maisonneuve — 16 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	SS	4035	**001**	3.5	1,295 $	1,300 $	5 $	Vacant (Estimé)
2	SS	4035	**002**	4.5	1,450 $	1,600 $	150 $	Vacant (Estimé)
3	SS	4035	**003**	1.5	1,125 $	1,200 $	75 $	
4	SS	4035	**004**	4.5	1,600 $	1,600 $	0 $	
5	1	4035	**101**	3.5	1,295 $	1,300 $	5 $	Vacant (Estimé)
6	1	4035	**102**	4.5	1,495 $	1,600 $	105 $	
7	1	4035	**103**	4.5	1,900 $	1,900 $	0 $	
8	1	4035	**104**	4.5	1,600 $	1,600 $	0 $	
9	2	4035	**201**	4.5	1,450 $	1,600 $	150 $	Vacant (Estimé)
10	2	4035	**202**	4.5	1,708 $	1,750 $	42 $	
11	2	4035	**203**	4.5	1,750 $	1,750 $	0 $	
12	2	4035	**204**	4.5	1,575 $	1,600 $	25 $	
13	3	4035	**301**	4.5	1,575 $	1,600 $	25 $	
14	3	4035	**302**	4.5	1,700 $	1,700 $	0 $	
15	3	4035	**303**	4.5	1,550 $	1,600 $	50 $	
16	3	4035	**304**	4.5	1,650 $	1,700 $	50 $	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	Annuel $	Mensuel $	Annuel $	Mensuel $	Annuel $
RÉSIDENTIEL	16 Unités	24,718 $	296,616 $	25,400 $	304,800 $	682 $	8,184 $
AUTRES REVENUS		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
GRAND TOTAL		**24,718 $**	**296,616 $**	**25,400 $**	**304,800 $**	**682 $**	**8,184 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 4.19

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

4035 Hochelaga

Hochelaga-Maisonneuve — **16 unités**

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	1	1,125 $	1,125 $	1,125 $	1,125 $	13,500 $	1,200 $	1,200 $	14,400 $	75 $	75 $	900 $
Alcôve	2 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
1 chambre	3 ½	2	1,295 $	1,295 $	1,295 $	2,590 $	31,080 $	1,300 $	2,600 $	31,200 $	5 $	10 $	120 $
2 chambres	4 ½	13	1,616 $	1,450 $	1,900 $	21,003 $	252,036 $	1,662 $	21,600 $	259,200 $	46 $	597 $	7,164 $
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	**4.19**	**16**	**1,545 $**			**24,718 $**	**296,616 $**	**1,588 $**	**25,400 $**	**304,800 $**	**43 $**	**682 $**	**8,184 $**

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			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								**0 $**	**0 $**		**0 $**	**0 $**		**0 $**	**0 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
4035	16	1,545 $	24,718 $	296,616 $
Total	**16**	**1,545 $**	**24,718 $**	**296,616 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	4	1,573 $	6,290 $	75,480 $
2	4	1,621 $	6,483 $	77,796 $
3	4	1,619 $	6,475 $	77,700 $
SS	4	1,368 $	5,470 $	65,640 $
TOTAL	**16**	**1,545 $**	**24,718 $**	**296,616 $**

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

4035 HOCHELAGA

Métro
Pie-IX
400 m
(~4 min.)

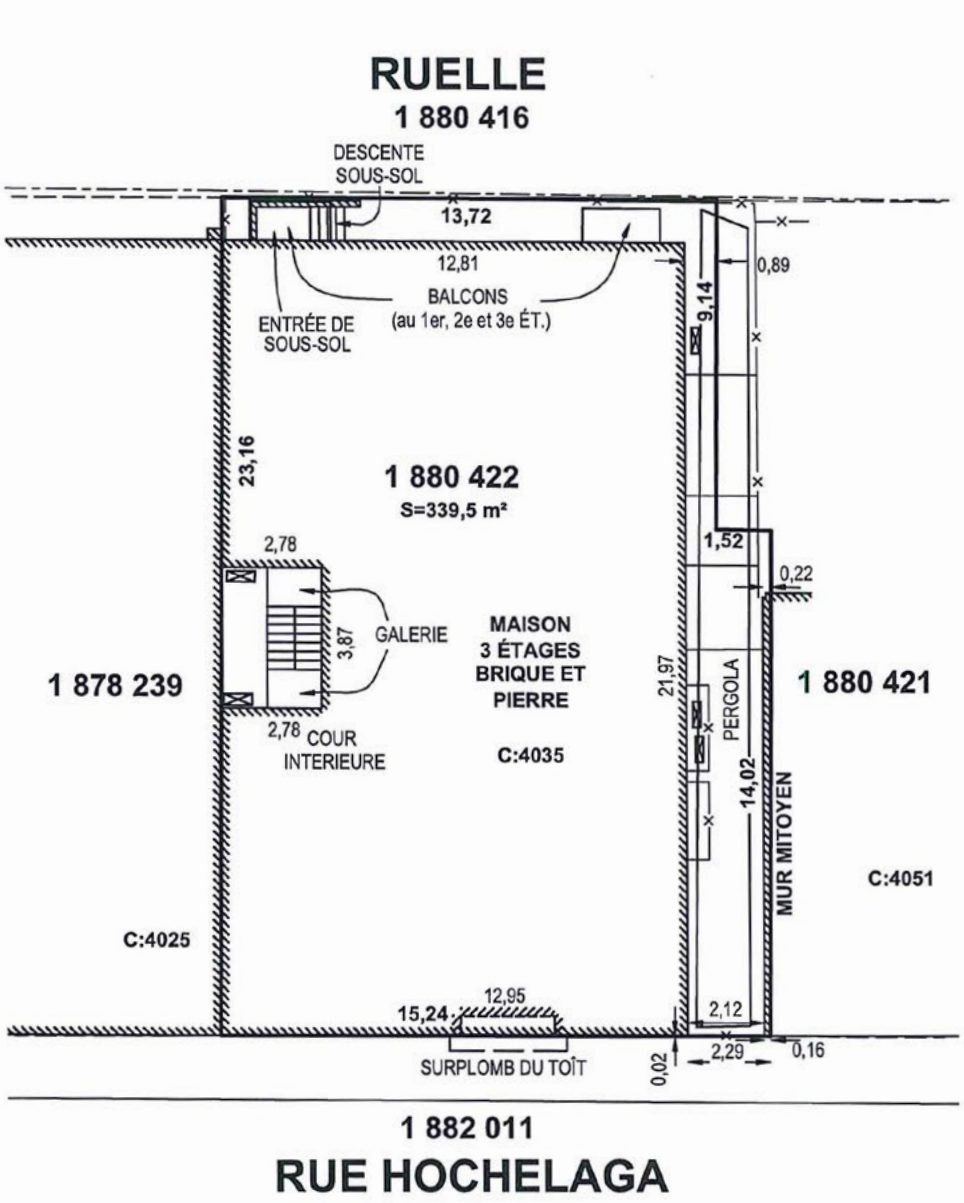
Collège
Maisonneuve
600 m
(~6 min.)

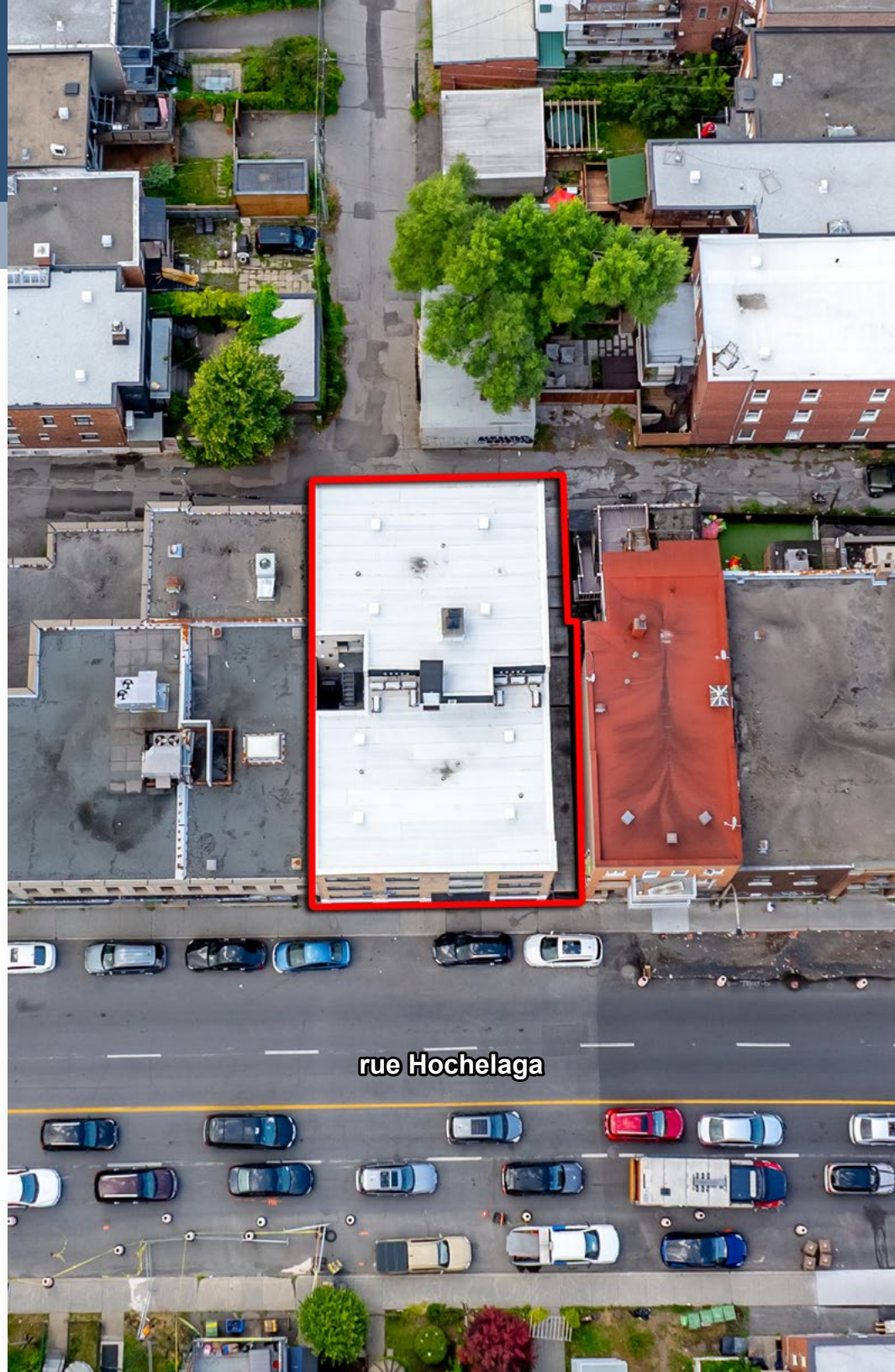
Promenades
Ontario
650 m
(~7 min.)



CERTIFICAT DE LOCALISATION

4035 HOCHELAGA





ZONAGE

4035 HOCHELAGA

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 :	4035 Rue Hochelaga
Arrondissement :	Arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve
Numéro de lot :	1880422
Numéro de matricule :	0045-98-9214-7-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	3935
Numéro de compte foncier :	30 - F33341200

2. Propriétaire

Nom :	LI, QUANSHENG
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	1650 BOUL RENE-LEVESQUE 100, MONTREAL QUEBEC, H3H 2S1
Date d'inscription au rôle :	2002-03-12

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	15,24 m
Superficie :	339,5 m^2

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	3
Année de construction :	1957
Aire d'étages :	819,8 m^2
Genre de construction :	-
Lien physique :	En rangée 1 côté
Nombre de logements :	16
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 :	435 400 $
Valeur du bâtiment :	2 723 600 $
Valeur de l'immeuble :	3 159 000 $

Rôle antérieur

Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 700 000 $

ARRONDISSEMENT MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE
RÈGLEMENT D'URBANISME (01-275)
ANNEXE A.3 GRILLE DES USAGES ET DES SPÉCIFICATIONS

ZONE **0110**

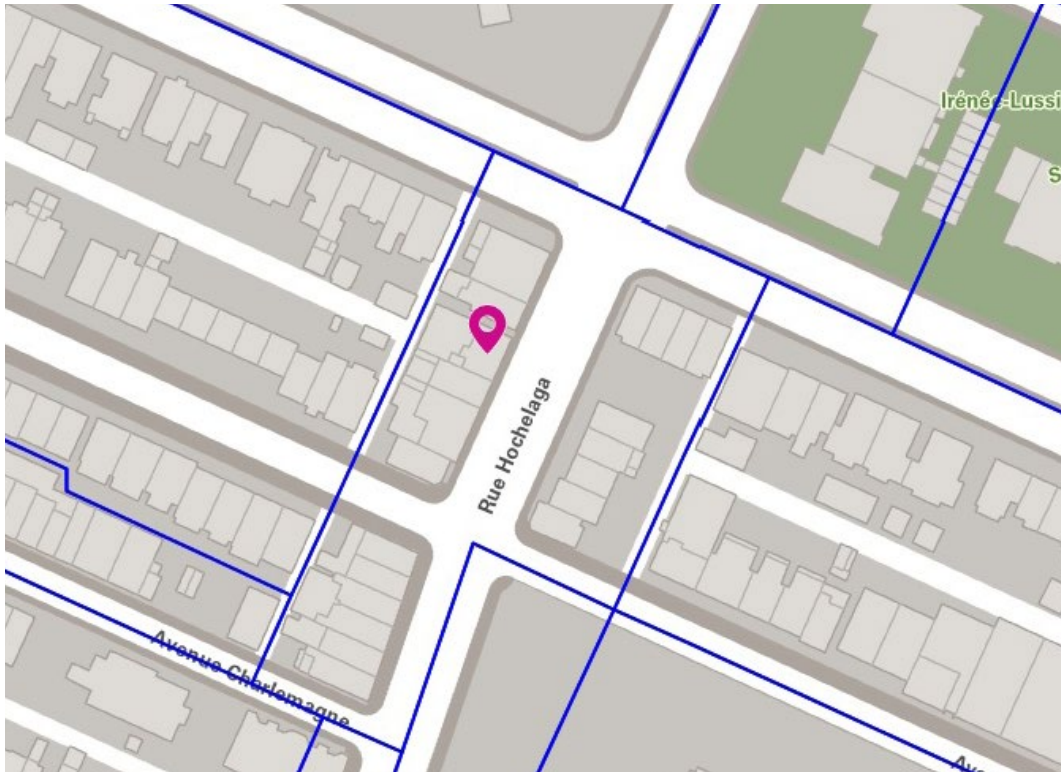
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	B
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

PROTECTION DU PATRIMOINE ET PIIA	
SECTEUR SIGNIFICATIF	Numéro
Secteur soumis à des normes ou critères	BB
SECTEUR DE PIIA	Numéro
-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	3
Densité résidentielle (log/ha)	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	30	70
Alignement de construction	Règles d'insertion	
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	11
Étage additionnel autorisé sous les combles	-	

NOTE(S)

-



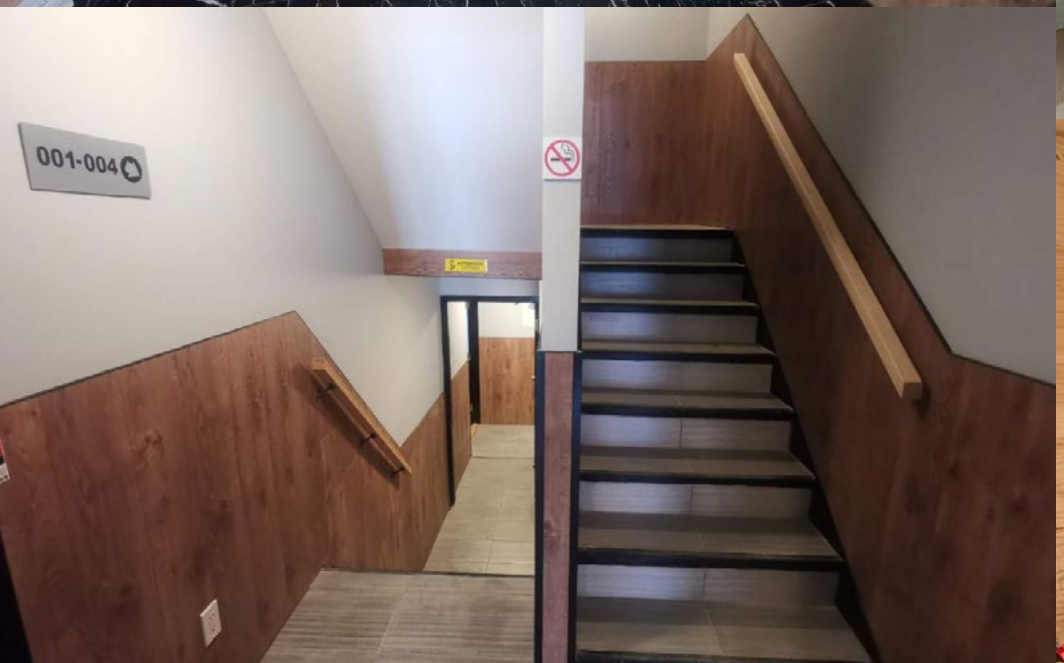
PHOTOS

4035 HOCHELAGA











01



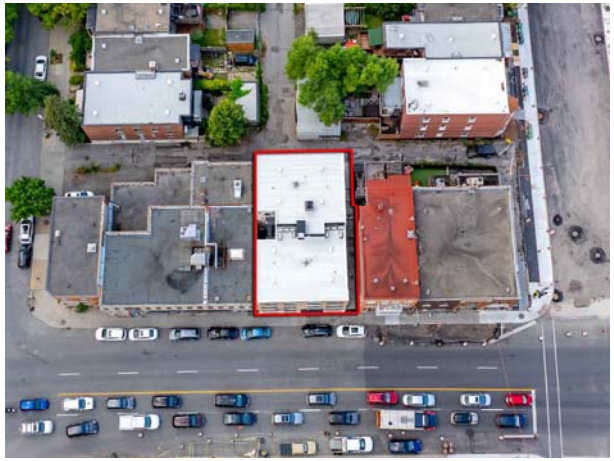
02



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 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