

4035 Hochelaga

5,200,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités



Résidentiel



## Sommaire Financier

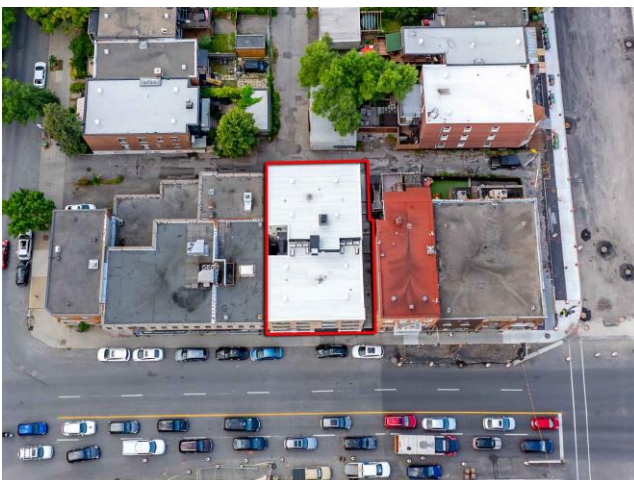
REVENU POTENTIEL BRUT	304,500 \$
TOTAL DÉPENSES	72,907 \$
REVENU NET	222,458 \$
MRB	17.08
MRN	23.38
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,159,000 \$

COÛT PAR UNITÉ

**325,000 \$**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.27 %**RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**1.76 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**5.43 %**

## 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 choix



4035 Hochelaga

5,200,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités



## Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	1
1 chambre	3 ½	2
2 chambres	4 ½	13
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
<b>Total Unités</b>	<b>16</b>	



## Commercial

Commercial	0
<b>Total Unités</b>	<b>0</b>



## Stationnement

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

## 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. \*\*\*

4035 Hochelaga

5,200,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	1	6%	1,150 \$	13,800 \$	5%
1 chambre	3 ½	2	12%	1,345 \$	32,280 \$	11%
2 chambres	4 ½	13	81%	1,657 \$	258,420 \$	85%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>4.25</b>	<b>16</b>		<b>1,586 \$</b>	<b>304,500 \$</b>	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	0	0		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	16	304,500 \$	100%	19,031 \$	Juillet 2026
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 \$	
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>		<b>304,500 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel		9,135 \$	3.0%	571 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>295,365 \$</b>			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		19,266 \$	6.5%	1,204 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		2,253 \$	0.8%	141 \$	2025-2026 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 \$	2.6%	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 \$	3.8%	700 \$	SCHL normalisé
Autres Coûts		2,954 \$	1.0%	185 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		6,400 \$	2.2%	400 \$	SCHL normalisé
Administration		14,768 \$	5.0%	923 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		7,840 \$	2.7%	490 \$	5 électros + A/C
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>72,907 \$</b>	<b>24.7%</b>	<b>4,557 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>222,458 \$</b>	<b>75.3%</b>		

4035 Hochelaga

5,200,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités

## FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
<b>PRIX DEMANDÉ</b>	<b>5,200,000 \$</b>		<b>5,200,000 \$</b>		<b>5,200,000 \$</b>
<b>MONTANT DU PRÊT</b>	<b>4,050,000 \$</b>	77.9 %	<b>3,425,000 \$</b>	65.9 %	<b>0 \$</b>
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	4.00 %		4.00 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	16,844 \$		14,244 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
<b>COMPTANT À L'ACHAT</b>	<b>1,150,000 \$</b>	22.1 %	<b>1,775,000 \$</b>	34.1 %	<b>5,200,000 \$</b>
					100.0 %

## RENTABILITÉ

Revenu Net	222,458 \$	222,458 \$	222,458 \$
Coût Annuel de la Dette	202,124 \$	170,932 \$	0 \$
Liquidités	<b>20,334 \$</b>	<b>51,526 \$</b>	<b>222,458 \$</b>
Retour sur Liquidités	<b>1.76 %</b>	<b>2.90 %</b>	<b>4.27 %</b>
Retour sur Investissement	<b>5.43 %</b>	<b>4.91 %</b>	<b>4.27 %</b>
M.R.B.	17.08	17.08	17.08
M.R.N.	23.38	23.38	23.38
Coût par Unité	325,000 \$	325,000 \$	325,000 \$
TGA	4.27 %	4.27 %	4.27 %

COÛT PAR UNITÉ

**325,000 \$**RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**1.76 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**5.43 %**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.27 %**

## Notes

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

## 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	1,550 \$	1,600 \$	50 \$	Vacant (Estimé)
3	SS	4035	003	2.5	1,150 \$	1,150 \$	0 \$	Vacant (Estimé)
4	SS	4035	004	4.5	1,600 \$	1,700 \$	100 \$	
5	1	4035	101	3.5	1,395 \$	1,400 \$	5 \$	Vacant (Estimé)
6	1	4035	102	4.5	1,595 \$	1,700 \$	105 \$	Vacant (Estimé)
7	1	4035	103	4.5	1,900 \$	1,900 \$	0 \$	
8	1	4035	104	4.5	1,600 \$	1,700 \$	100 \$	
9	2	4035	201	4.5	1,595 \$	1,700 \$	105 \$	Vacant (Estimé)
10	2	4035	202	4.5	1,750 \$	1,750 \$	0 \$	
11	2	4035	203	4.5	1,750 \$	1,750 \$	0 \$	
12	2	4035	204	4.5	1,595 \$	1,700 \$	105 \$	Vacant (Estimé)
13	3	4035	301	4.5	1,600 \$	1,700 \$	100 \$	
14	3	4035	302	4.5	1,700 \$	1,700 \$	0 \$	
15	3	4035	303	4.5	1,650 \$	1,700 \$	50 \$	
16	3	4035	304	4.5	1,650 \$	1,700 \$	50 \$	Vacant (Estimé)

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	16 Unités	25,375 \$	304,500 \$	26,150 \$	313,800 \$	775 \$	9,300 \$	4.25
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>25,375 \$</b>	<b>304,500 \$</b>	<b>26,150 \$</b>	<b>313,800 \$</b>	<b>775 \$</b>	<b>9,300 \$</b>	

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 4035 Hochelaga

Hochelaga-Maisonneuve

16 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 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	1	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	13,800 \$	1,150 \$	1,150 \$	13,800 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	2	1,345 \$	1,295 \$	1,395 \$	2,690 \$	32,280 \$	1,350 \$	2,700 \$	32,400 \$	5 \$	10 \$	120 \$		
2 chambres	4 ½	13	1,657 \$	1,550 \$	1,900 \$	21,535 \$	258,420 \$	1,715 \$	22,300 \$	267,600 \$	59 \$	765 \$	9,180 \$		
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 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.25</b>	<b>16</b>	<b>1,586 \$</b>			<b>25,375 \$</b>	<b>304,500 \$</b>	<b>1,634 \$</b>	<b>26,150 \$</b>	<b>313,800 \$</b>	<b>48 \$</b>	<b>775 \$</b>	<b>9,300 \$</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 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 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>

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
4035	16	1,586 \$	25,375 \$	304,500 \$
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>1,586 \$</b>	<b>25,375 \$</b>	<b>304,500 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	4	1,623 \$	6,490 \$	77,880 \$
2	4	1,673 \$	6,690 \$	80,280 \$
3	4	1,650 \$	6,600 \$	79,200 \$
SS	4	1,399 \$	5,595 \$	67,140 \$
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>1,586 \$</b>	<b>25,375 \$</b>	<b>304,500 \$</b>

# L'EMPLACEMENT

## 4035 HOCHELAGA



Métro  
Pie-IX  
400 m  
(~4 min.)



Collège  
Maisonneuve  
600 m  
(~6 min.)

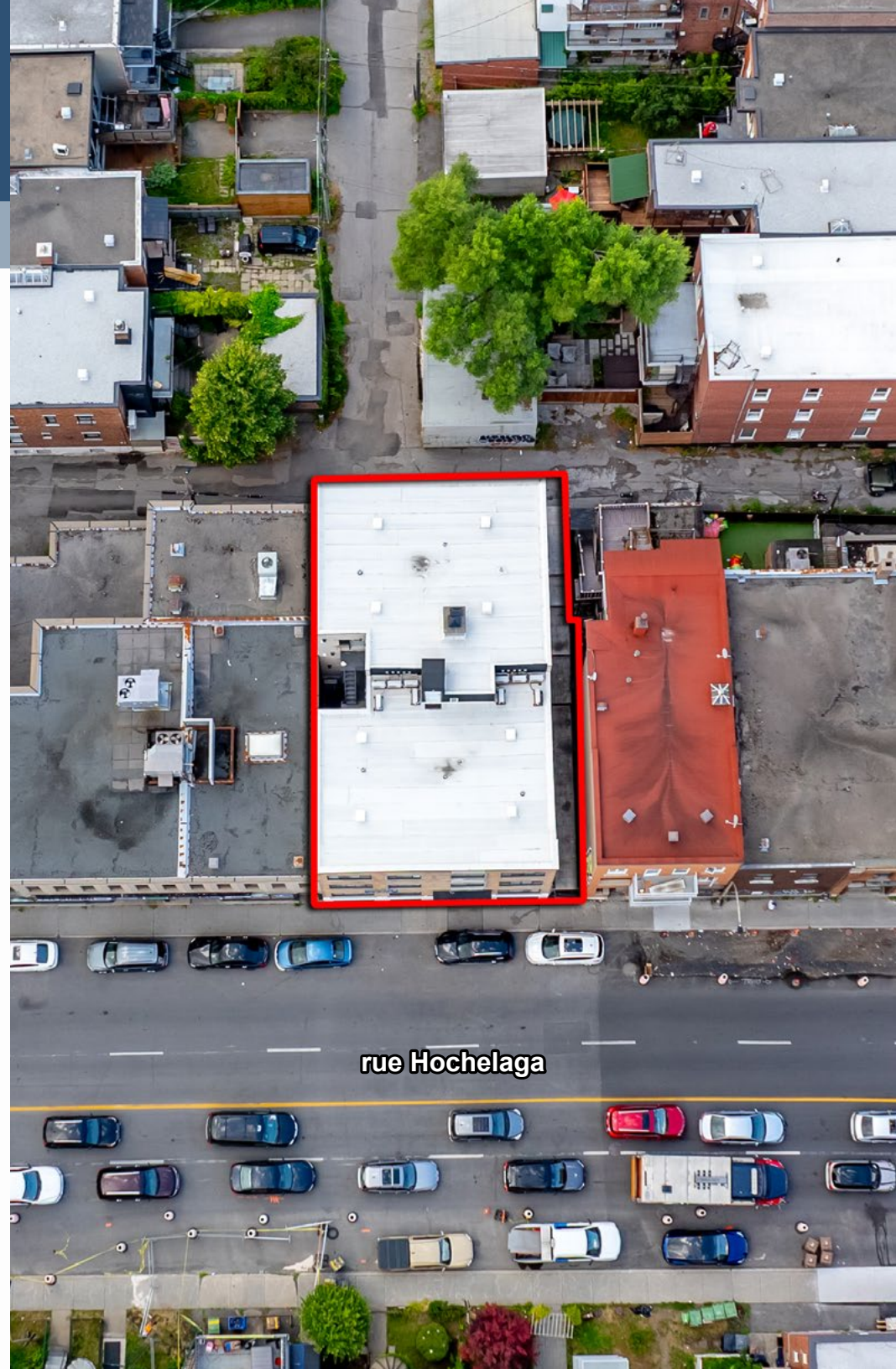
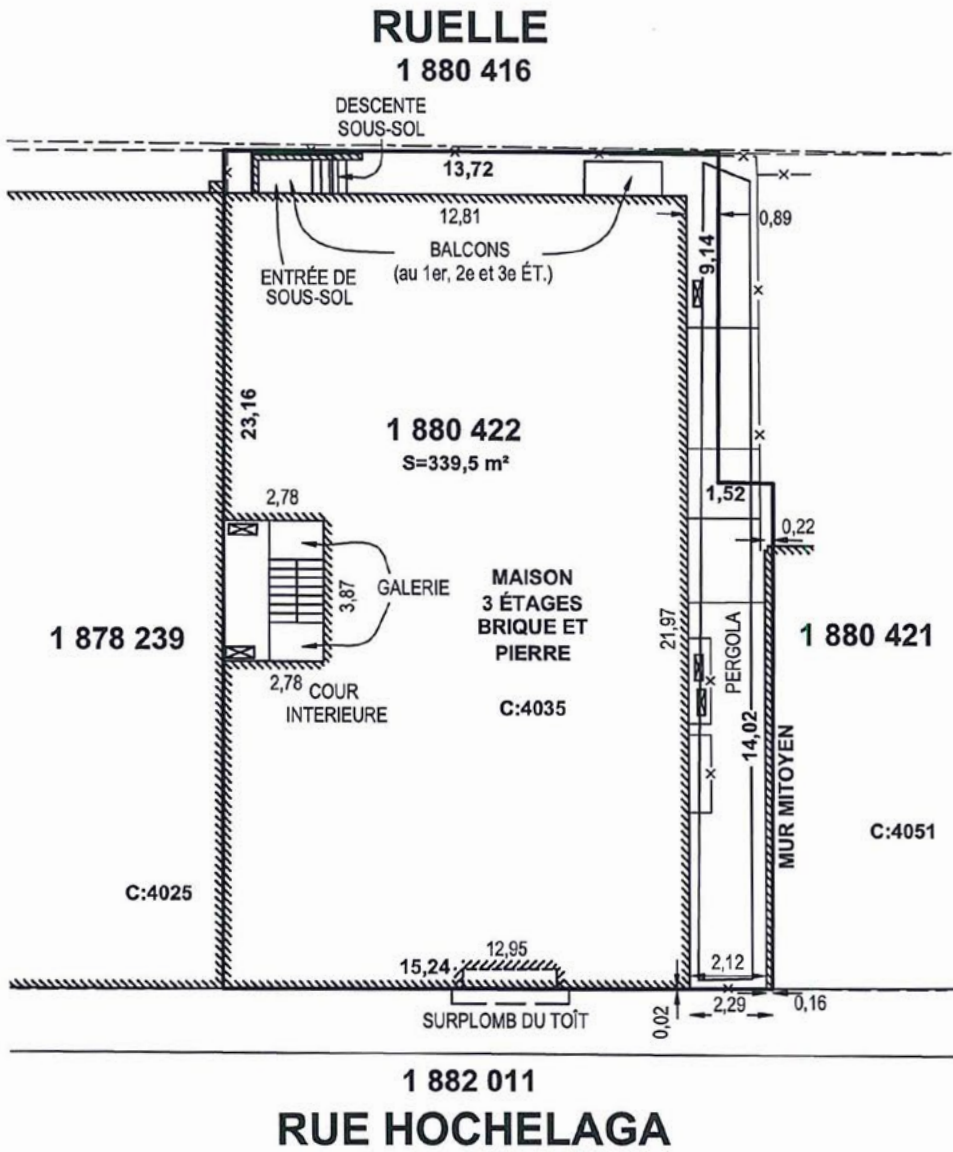


Promenades  
Ontario  
650 m  
(~7 min.)



# CERTIFICAT DE LOCALISATION

4035 HOCHELAGA



# ZONAGE

## 4035 HOCHELAGA



### 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		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	15,24 m	Nombre d'étages :	3
Superficie :	339,5 m <sup>2</sup>	Année de construction :	1957
		Aire d'étages :	819,8 m <sup>2</sup>
		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		Rôle antérieur	
Date de référence au marché :	2024-07-01	Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur du terrain :	435 400 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 700 000 \$
Valeur du bâtiment :	2 723 600 \$		
Valeur de l'immeuble :	3 159 000 \$		

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

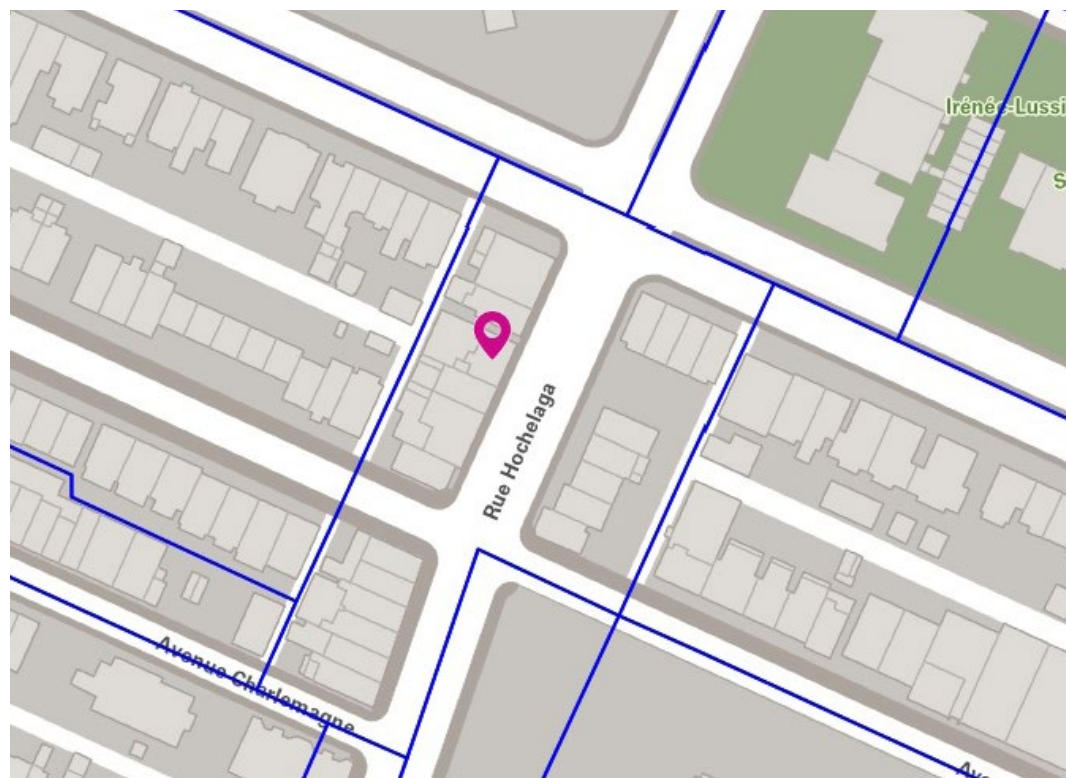
ZONE  
0110

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



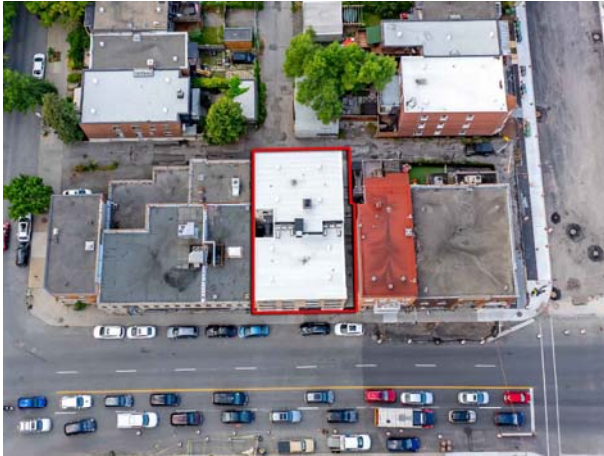
02



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 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](mailto: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**  
Agence Immobilière