



4800 PAPINEAU

Immeuble semi-commercial rénové

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

L'AGENCE IMMOBILIÈRE

YESARRAZIN.

Yanick E. Sarrazin Phd.

Courtier immobilier agréé DA
Résidentiel et commercial
514.799.9841
yanick@yesarrazin.com

4800 Papineau

2,275,000 \$

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 comm.



Semi-Commercial



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	164,488 \$
TOTAL DÉPENSES	45,997 \$
REVENU NET	113,004 \$
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,368,000 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.96 %

MULTIPLICATEUR
REVENU NET

20.13

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

2.23 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

4.74 %

Faits Saillants

- Incroyable immeuble semi-commercial au cœur du Plateau
- Situé entre les parcs Laurier et La Fontaine
- À quelques pas des restaurants et cafés de l'avenue Laurier
- Le métro Laurier est à 15 minutes à pied
- Trois des quatre logements complètement rénovés récemment
- Finitions intérieures haut de gamme dans les logements rénovés

- Laveuse, sècheuse, thermopompes dans les logements rénovés
- Locataires commerciaux de qualité avec baux nets
- Sous-sol commercial accessible pour entreposage
- Excellente opportunité d'investissement dans un secteur de choix!



4800 Papineau

2,275,000 \$

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 comm.



Résidentiel

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



Commercial

Commercial	2
Total Unités	2



Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	0

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	1193854
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1910
Superficie Lot	190 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les unités
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les unités
Piscine	Aucun
Meublé	Semi-meublé
Air Climatisé	3 appartements
Sous-Sol	Rangement
Foyer	
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	St-Joseph E.
Intersection	St-Joseph E. / Papineau
Commerces	rue Mont-Royal
Station de Métro	Métro Laurier
Autobus	27, 45, 359
École	UQAM, UdeM, McGill
Hôpital	Notre-Dame
Attraction	Parcs Laurier et La Fontaine

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Bitume et gravier (2017 20,000\$)
Fenêtres	Fenêtres (2017-2019 18,000\$)
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	Entrée électrique principale 400A (résidentiel) et 200A (commercial)
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires A/C mural et échangeurs d'air dans trois logements (1705, 4802-2, 4802-3)
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	Trois logements complètement rénovés récemment (1705, 4802-2, 4802-3)
Cuisines	Trois logements complètement rénovés récemment (1705, 4802-2, 4802-3)
Certificat de Localisation	Louis-Philippe Fouquette - 2015-10-13
Rapport Environnemental	

Notes

- Zonage: H.2-4 et C.2 (2 à 8 logements et commercial) | Zone 0860
- Walk Score: 90 | Bike Score: 100

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

4800 Papineau

2,275,000 \$

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 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	2	50%	1,505 \$	36,108 \$	36%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	2	50%	2,650 \$	63,600 \$	64%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	4.50	4		2,077 \$	99,708 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	1,955	2	49,920 \$	25.53 \$
Total	1,955	2	49,920 \$	25.53 \$

REVENU		\$	%	Notes
Revenus - Résidentiel	4	99,708 \$	61%	Juillet 2026
Revenus - Commercial	2	49,920 \$	30%	Juillet 2026
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	
Revenus - Autre		0 \$	0%	
Revenus - Récupération de Dépenses		14,860 \$	9%	
REVENU POTENTIEL BRUT		164,488 \$	100%	
Inoccupation - Résidentiel		2,991 \$	3.0%	Normalisé
Inoccupation - Commercial		2,496 \$	5.0%	Normalisé
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	
REVENU BRUT EFFECTIF		159,001 \$		
DÉPENSES				
Taxes - Municipale		17,580 \$	11.1%	2026 facture
Taxes - Scolaires		989 \$	0.6%	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		7,176 \$	4.5%	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	
Ascenseur		0 \$	0.0%	
Internet		1,172 \$	0.7%	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	
Réparations & Maintenance		7,950 \$	5.0%	Normalisé
Réserve - Structure		3,180 \$	2.0%	Normalisé
Superintendant - Concierge		0 \$	0.0%	Normalisé
Administration		7,950 \$	5.0%	Normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	
TOTAL DÉPENSES		45,997 \$	28.9%	
REVENU NET		113,004 \$	71.1%	

4800 Papineau

2,275,000 \$

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 comm.

FINANCEMENT

	Prêt Estimé		
PRIX DEMANDÉ	2,275,000 \$		2,275,000 \$
MONTANT DU PRÊT	1,265,000 \$	55.6 %	0.0 %
Créancier	Estimé Conventionnel		
Taux	5.25 %		
Amortissement	25		
Terme	5		
Date Expiration			
Paie ment Mensuel	7,538 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.25		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	1,010,000 \$	44.4%	2,275,000 \$ 100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	113,004 \$	113,004 \$	113,004 \$
Coût Annuel de la Dette	90,460 \$	0 \$	0 \$
Liquidités	22,543 \$	113,004 \$	113,004 \$
Retour sur Liquidités	2.23 %	4.96 %	4.96 %
Retour sur Investissement	4.74 %	4.96 %	4.96 %
M.R.B.	13.83	13.83	13.83
M.R.N.	20.13	20.13	20.13
TGA	4.96 %	4.96 %	4.96 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

2.23 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

4.74 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.96 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement Conventionnel aux conditions actuelles du marché.

4800 Papineau

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 comm.

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	2		1703	3.5	829 \$	2,200 \$	1,371 \$	
2	3		1705	3.5	2,180 \$	2,200 \$	20 \$	Rénové
3	2		4802-2	5.5	2,400 \$	2,450 \$	50 \$	Rénové
4	3		4802-3	5.5	2,900 \$	3,000 \$	100 \$	Rénové

	Grandeur Moyenne des Appartements	Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$
RÉSIDENTIEL	4 Unités	8,309 \$	99,708 \$	9,850 \$	118,200 \$	1,541 \$	18,492 \$
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
GRAND TOTAL		8,309 \$	99,708 \$	9,850 \$	118,200 \$	1,541 \$	18,492 \$

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

4800 Papineau

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 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	2	1,505 \$	829 \$	2,180 \$	3,009 \$	36,108 \$	2,200 \$	4,400 \$	52,800 \$	696 \$	1,391 \$	16,692 \$		
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	2	2,650 \$	2,400 \$	2,900 \$	5,300 \$	63,600 \$	2,725 \$	5,450 \$	65,400 \$	75 \$	150 \$	1,800 \$		
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.50	4	2,077 \$			8,309 \$	99,708 \$	2,463 \$	9,850 \$	118,200 \$	385 \$	1,541 \$	18,492 \$		

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 \$
TOTAL						0 \$	0 \$			0 \$	0 \$			0 \$	0 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
	4	2,077 \$	8,309 \$	99,708 \$
Total	4	2,077 \$	8,309 \$	99,708 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2	2	1,615 \$	3,229 \$	38,748 \$
3	2	2,540 \$	5,080 \$	60,960 \$
TOTAL	4	2,077 \$	8,309 \$	99,708 \$

4800 Papineau

Plateau-Mont-Royal

4 rés. & 2 comm.

Adresse	Nom Locataire	pi2	Loyer					Début	Fin	Notes
			Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total			
1701	Tattoo Shop	625	20,400 \$	5,232 \$	25,632 \$	41.01 \$	39.57%	2021-06-01	2031-05-31	Sous-sol exclus
4800	Zu Design	1,330	29,520 \$	9,624 \$	39,144 \$	29.43 \$	60.42%	2023-05-01	2028-04-30	Sous-sol inclus

SOMMAIRE

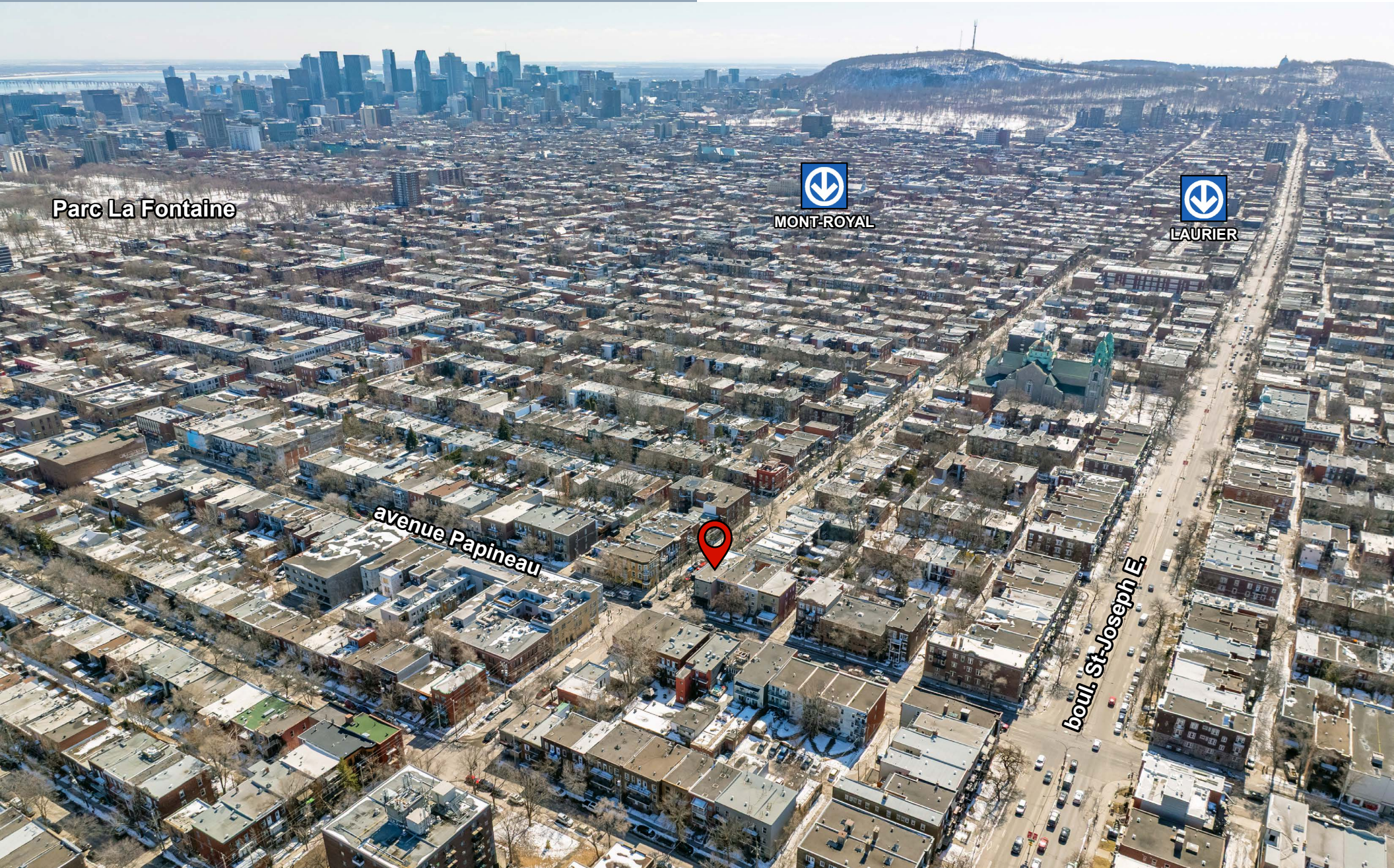
Unités	pi2	Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total
2	1,955	49,920 \$	14,856 \$	64,776 \$	\$33.13	100%

Notes

- 1701: Augmentations annuelles basées sur l'IPC.
- 4800: Augmentations annuelles de 2%.

L'EMPLACEMENT

4800 PAPINEAU



Parc La Fontaine


MONT-ROYAL

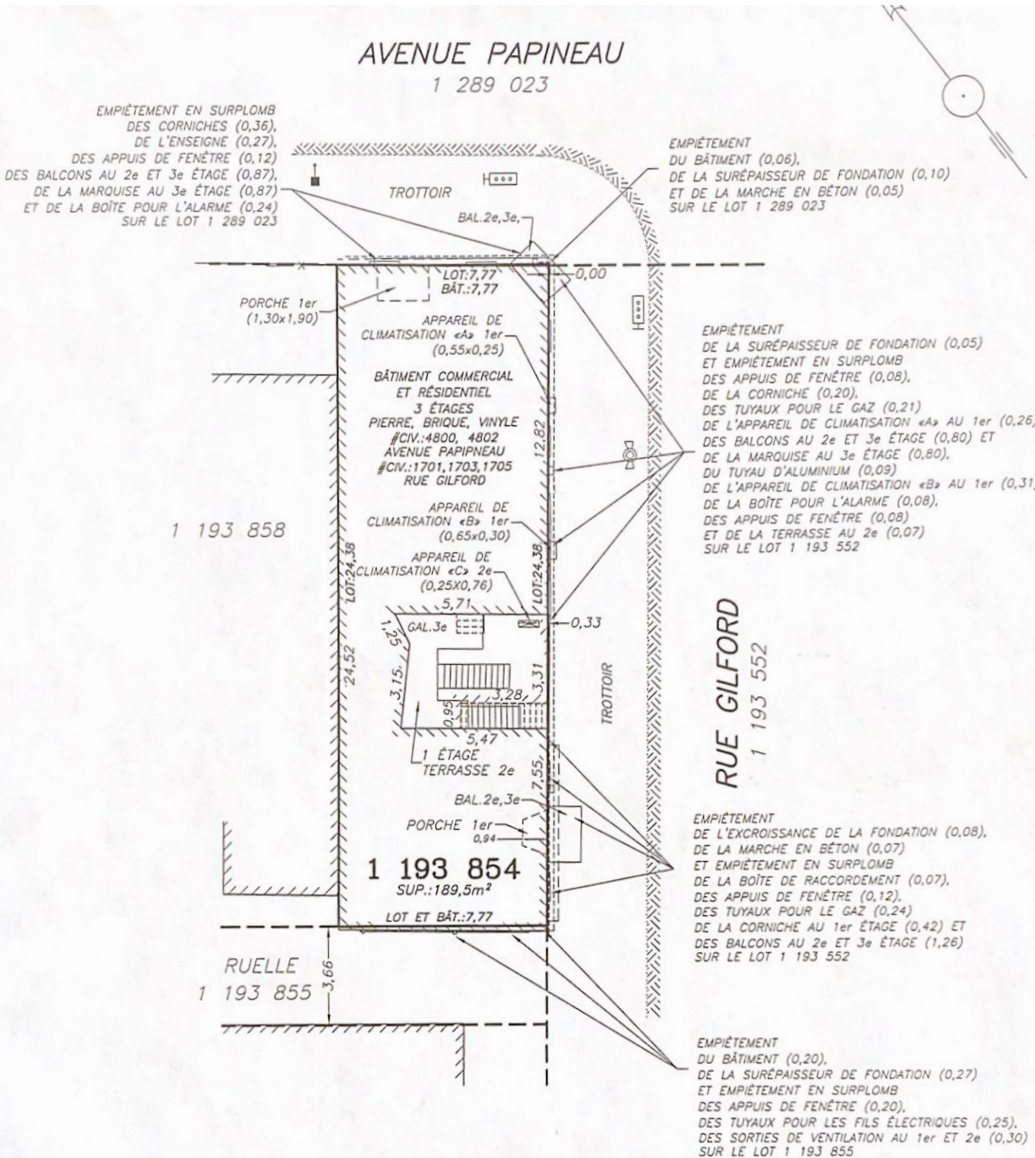

LAURIER

avenue Papineau

boul. St-Joseph E.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

4800 PAPINEAU



ÉVALUATION MUNICIPALE

4800 PAPINEAU



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 : 4800 - 4802 Avenue Papineau
Arrondissement : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Numéro de lot : 1193854
Numéro de matricule : 9843-68-8035-9-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 2700
Numéro de compte foncier : 30 - F54088600

2. Propriétaire

Nom : COURRIER, MICHAEL
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne physique
Adresse postale : 4650 DE MENTANA , MONTREAL QUEBEC, H2J 3B9
Date d'inscription au rôle : 2017-09-14
Nom : MALLETTE, ANDREE-ANNE
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne physique

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 7,77 m
Superficie : 189,5 m²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 3
Année de construction : 1910
Aire d'étages : 505,6 m²
Genre de construction : -
Lien physique : En rangée 1 côté
Nombre de logements : 4
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 : 284 300 \$
Valeur du bâtiment : 1 083 700 \$
Valeur de l'immeuble : 1 368 000 \$

Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 1 200 000 \$

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0860

Usages prescrits

Catégorie 1 : H.2-4
Catégorie 2 : C.2
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 :

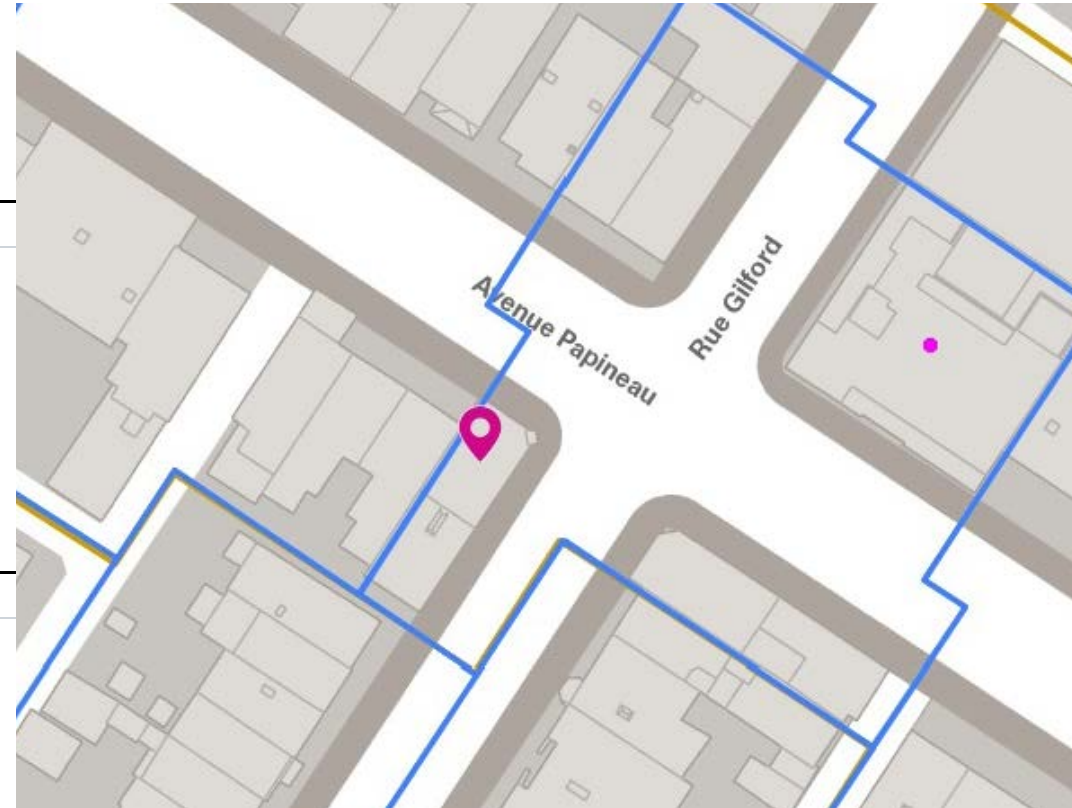
Taux d'implantation et densités

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

Note :

Densité minimale : -
Densité maximale : 3,0

Note :



PHOTOS

4800 PAPINEAU



01



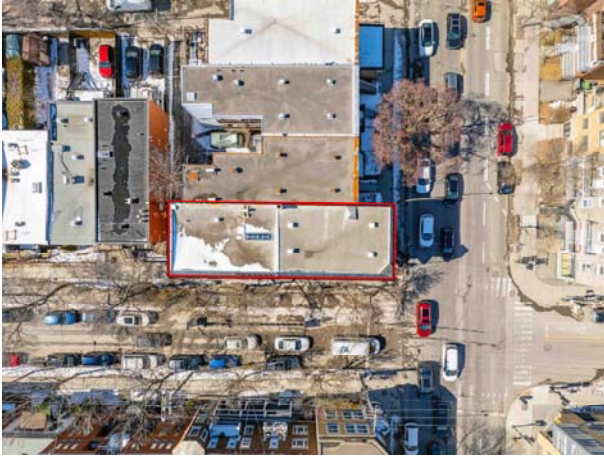
02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



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 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



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

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