



# 5558-5566 10<sup>e</sup> AVENUE

5-plex complètement 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

5558-5566 10e Avenue

2,149,000 \$

Rosemont

5 unités



Résidentiel



## Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	127,560 \$
TOTAL DÉPENSES	29,260 \$
REVENU NET	94,474 \$
MRB	16.85
MRN	22.75
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,809,000 \$

COÛT PAR UNITÉ

429,800 \$

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

4.39 %

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

1.80 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

5.50 %

## Faits Saillants

- Immeuble de 5 unités complètement rénové au coeur de Rosemont
- À proximité des parcs Molson, Beaubien et quartier Angus
- Promenades Masson à 2 minutes à pied
- Finitions haut de gamme qualité condo
- Systèmes plomberie, électricité et ventilation refaits
- Constructeur réputé ayant complété plusieurs projets dans le secteur
- Logement de 1500 pi<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec cour et parking
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect en efficacité énergétique
- Super opportunité pour investisseur ou propriétaire-occupant!



5558-5566 10e Avenue

2,149,000 \$

Rosemont

5 unités



## Résidentiel

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



## Commercial

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



## Stationnement

Stationnement	1
Garage	0
Entreposage	0
<b>Total Espaces</b>	<b>1</b>

## Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1587692
Type d'Immeuble	Attaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1925
Superficie Lot	239 m2
Superficie Bât.	
Four	Inclus au bail
Réfrigérateur	Inclus au bail
Laveuse	Inclus au bail
Sécheuse	Inclus au bail
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements
Piscine	Aucun
Meublé	5 électros + A/C
Air Climatisé	Unités murales A/C
Sous-Sol	Oui
Foyer	
Intercom	

## Emplacement

Artère Principale	boul. St-Michel
Intersection	St-Michel / Masson
Commerces	Promenades Masson
Station de Métro	Préfontaine
Autobus	67, 357, 467
École	Collège Rosemont
Hôpital	Hôpital Jean-Talon
Attraction	Parc Lafond

## 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 (2011)
Fenêtres	Porte et fenêtres remplacées (2020)
Balcons	Fibre de verre et bois (2020)
Murs Extérieurs	Réparations de brique (2014)   Réparations de fondations (2020)
Électricité	Panneaux 100A (2020)
Plomberie	Plomberie extensivement remplacée (2020)   Sump pump (2020)
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires   A/C mural et échangeurs d'air (2020)
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	1 stationnement à l'arrière
Salles de Bain	Toutes les salles de bain entièrement renouvelées (2020)
Cuisines	Toutes les cuisines entièrement renouvelées (2020)   Comptoirs en quartz avec finitions haut de gamme
Certificat de Localisation	Jean-Philippe Grondin - 2023-11-08
Rapport Environnemental	

## Notes

- Zonage: H.2-4 (multi-résidentiel) | Zone 0808
- Walk Score: 98 | Bike Score: 81
- Nouveaux systèmes de plomberie, d'électricité et de ventilation (2020)
- Installation d'un drain français et d'une dalle étanche (2020)

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

5558-5566 10e Avenue

2,149,000 \$

Rosemont

5 unités

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	40%	1,803 \$	43,260 \$	34%
2 chambres	4 ½	2	40%	2,038 \$	48,900 \$	38%
3 chambres	5 ½	1	20%	2,950 \$	35,400 \$	28%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>4.30</b>	<b>5</b>		<b>2,126 \$</b>	<b>127,560 \$</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	5	127,560 \$	100%	25,512 \$	Juillet 2026
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	1	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>127,560 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel		3,827 \$	3.0%	765 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>123,733 \$</b>			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		10,886 \$	8.8%	2,177 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		1,303 \$	1.1%	261 \$	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		0 \$	0.0%	0 \$	
Assurances		4,093 \$	3.3%	819 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
Internet		1,144 \$	0.9%	229 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		3,050 \$	2.5%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		2,450 \$	2.0%	490 \$	5 électros + A/C
Superintendant - Concierge		1,075 \$	0.9%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		5,259 \$	4.3%	1,052 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>29,260 \$</b>	<b>23.7%</b>	<b>5,852 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>94,474 \$</b>	<b>76.4%</b>		

5558-5566 10e Avenue

2,149,000 \$

Rosemont

5 unités

## FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
PRIX DEMANDÉ	2,149,000 \$		2,149,000 \$		2,149,000 \$
MONTANT DU PRÊT	1,690,000 \$	78.6 %	1,425,000 \$	66.3 %	0.0 %
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	4.15 %		4.15 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	7,184 \$		6,058 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	459,000 \$	21.4 %	724,000 \$	33.7 %	2,149,000 \$ 100.0 %

## RENTABILITÉ

Revenu Net	94,474 \$	94,474 \$	94,474 \$
Coût Annuel de la Dette	86,209 \$	72,691 \$	0 \$
Liquidités	8,265 \$	21,783 \$	94,474 \$
Retour sur Liquidités	1.80 %	3.00 %	4.39 %
Retour sur Investissement	5.50 %	4.98 %	4.39 %
M.R.B.	16.85	16.85	16.85
M.R.N.	22.75	22.75	22.75
Coût par Unité	429,800 \$	429,800 \$	429,800 \$
TGA	4.39 %	4.39 %	4.39 %

COÛT PAR UNITÉ

429,800 \$

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

1.80 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

5.50 %

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

4.39 %

## Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

## 5558-5566 10e Avenue

Rosemont

5 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
2		5558	3.5	1,635 \$	2,000 \$	365 \$	700	2.34 \$	
3		5560	3.5	1,970 \$	2,000 \$	30 \$	700	2.81 \$	
3		5562	4.5	2,000 \$	2,150 \$	150 \$	800	2.50 \$	
2		5564	4.5	2,075 \$	2,150 \$	75 \$	800	2.59 \$	
P		5566	Parking	0 \$	75 \$	75 \$		0.00 \$	
1		5566	5.5	2,950 \$	3,000 \$	50 \$	1,500	1.97 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	5 Unités	10,630 \$	127,560 \$	11,300 \$	135,600 \$	670 \$	8,040 \$	4.30
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	75 \$	900 \$	75 \$	900 \$	900
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>10,630 \$</b>	<b>127,560 \$</b>	<b>11,375 \$</b>	<b>136,500 \$</b>	<b>745 \$</b>	<b>8,940 \$</b>	<b>2.36 \$</b>

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 5558-5566 10e Avenue

Rosemont

5 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	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	2	1,803 \$	1,635 \$	1,970 \$	3,605 \$	43,260 \$	2,000 \$	4,000 \$	48,000 \$	198 \$	395 \$	4,740 \$		
2 chambres	4 ½	2	2,038 \$	2,000 \$	2,075 \$	4,075 \$	48,900 \$	2,150 \$	4,300 \$	51,600 \$	113 \$	225 \$	2,700 \$		
3 chambres	5 ½	1	2,950 \$	2,950 \$	2,950 \$	2,950 \$	35,400 \$	3,000 \$	3,000 \$	36,000 \$	50 \$	50 \$	600 \$		
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.30</b>	<b>5</b>	<b>2,126 \$</b>				<b>10,630 \$</b>	<b>127,560 \$</b>	<b>2,260 \$</b>	<b>11,300 \$</b>	<b>135,600 \$</b>	<b>134 \$</b>	<b>670 \$</b>	<b>8,040 \$</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		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	75 \$	75 \$	900 \$	75 \$	75 \$	900 \$		
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 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>						<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>75 \$</b>	<b>900 \$</b>	<b>75 \$</b>	<b>900 \$</b>	<b>75 \$</b>	<b>900 \$</b>		

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
	5	2,126 \$	10,630 \$	127,560 \$
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2,126 \$</b>	<b>10,630 \$</b>	<b>127,560 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	1	2,950 \$	2,950 \$	35,400 \$
2	2	1,855 \$	3,710 \$	44,520 \$
3	2	1,985 \$	3,970 \$	47,640 \$
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>2,126 \$</b>	<b>10,630 \$</b>	<b>127,560 \$</b>

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 5558-5566 10e Avenue

Rosemont

5 unités

#### LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	2	700 pi2	1,635 \$	1,970 \$	1,803 \$	2,000 \$	198 \$	395 \$	4,740 \$
2 chambres	4 ½	2	800 pi2	2,000 \$	2,075 \$	2,038 \$	2,150 \$	113 \$	225 \$	2,700 \$
3 chambres	5 ½	1	1,500 pi2	2,950 \$	2,950 \$	2,950 \$	3,000 \$	50 \$	50 \$	600 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.30</b>	<b>5</b>	<b>900 pi2</b>			<b>2,126 \$</b>	<b>2,260 \$</b>	<b>134 \$</b>	<b>670 \$</b>	<b>8,040 \$</b>

#### LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
1 chambre	3 ½	2	700 pi2	2.34 \$	2.81 \$	2.58 \$	2.86 \$	0.28 \$
2 chambres	4 ½	2	800 pi2	2.50 \$	2.59 \$	2.55 \$	2.69 \$	0.14 \$
3 chambres	5 ½	1	1,500 pi2	1.97 \$	1.97 \$	1.97 \$	2.00 \$	0.03 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.30</b>	<b>5</b>	<b>900 pi2</b>			<b>2.36 \$</b>	<b>2.51 \$</b>	<b>0.15 \$</b>



# L'EMPLACEMENT

5558-5566 10<sup>e</sup> AVENUE



Parc Pelican

Promenade Masson

boul. St-Michel

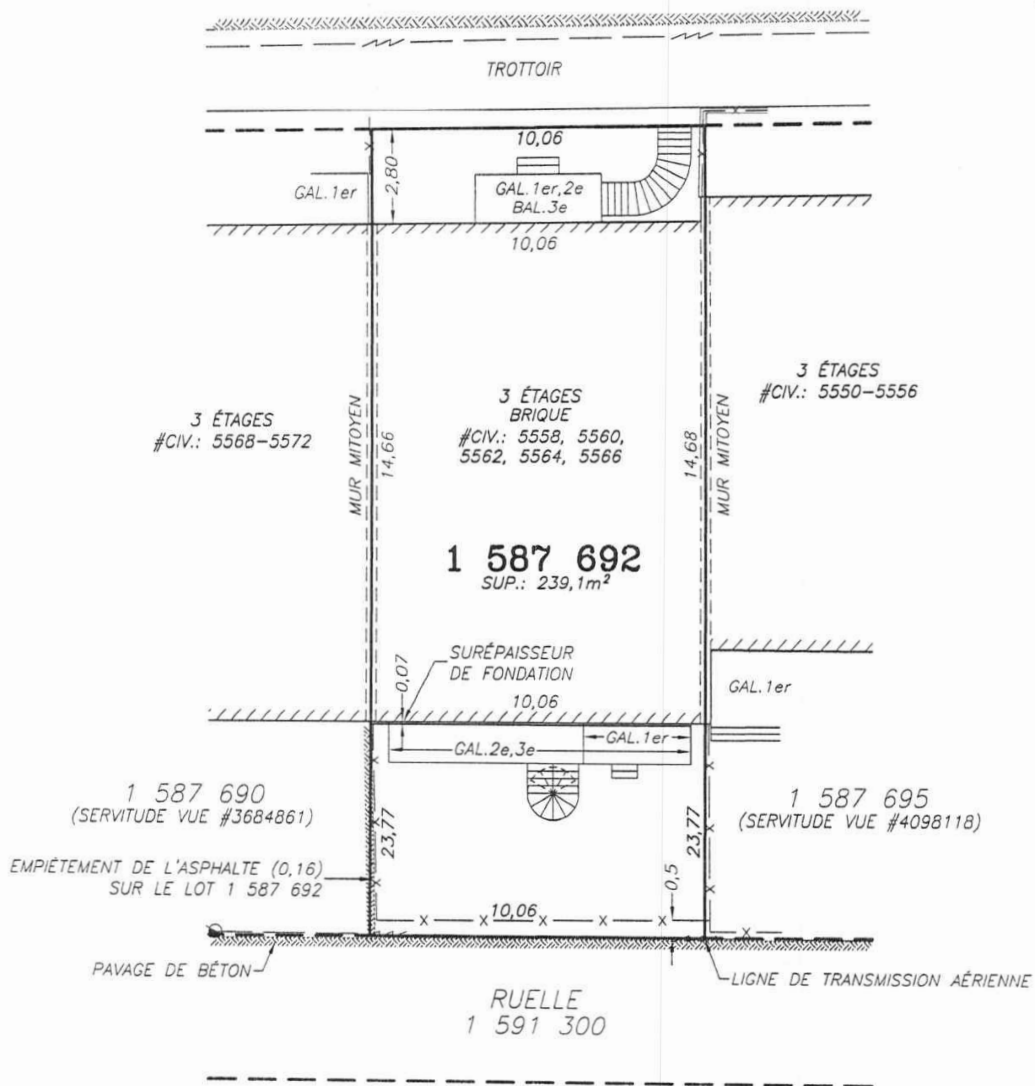
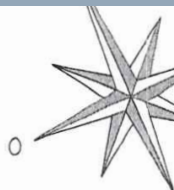
rue Dandurand

# CERTIFICAT DE LOCALISATION

5558-5566 10<sup>e</sup> AVENUE



10e AVENUE  
1 591 465



# ÉVALUATION MUNICIPALE

## 5558-5566 10<sup>e</sup> AVENUE



### 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 : 5558 - 5566 10e Avenue  
Arrondissement : Arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie  
Numéro de lot : 1587692  
Numéro de matricule : 9845-86-5964-0-000-0000  
Utilisation prédominante : Logement  
Numéro d'unité de voisinage : 3114  
Numéro de compte foncier : 30 - F65469800

#### 2. Propriétaire

Nom : PARC IMMOBILIER COURRIER INC.  
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale  
Adresse postale : 4650 DE MENTANA , MONTREAL QUEBEC, H2J 3B9  
Date d'inscription au rôle : 2019-12-19  
Nom : IMMOBILIER LUC LATREILLE INC.  
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale

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

##### Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 10,06 m  
Superficie : 239,1 m<sup>2</sup>

##### Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 3  
Année de construction : 1925  
Aire d'étages : 441,5 m<sup>2</sup>  
Genre de construction : À étages entiers  
Lien physique : En rangée plus de 1 côté  
Nombre de logements : 5  
Nombre de locaux non résidentiels : -  
Nombre de chambres locatives : -

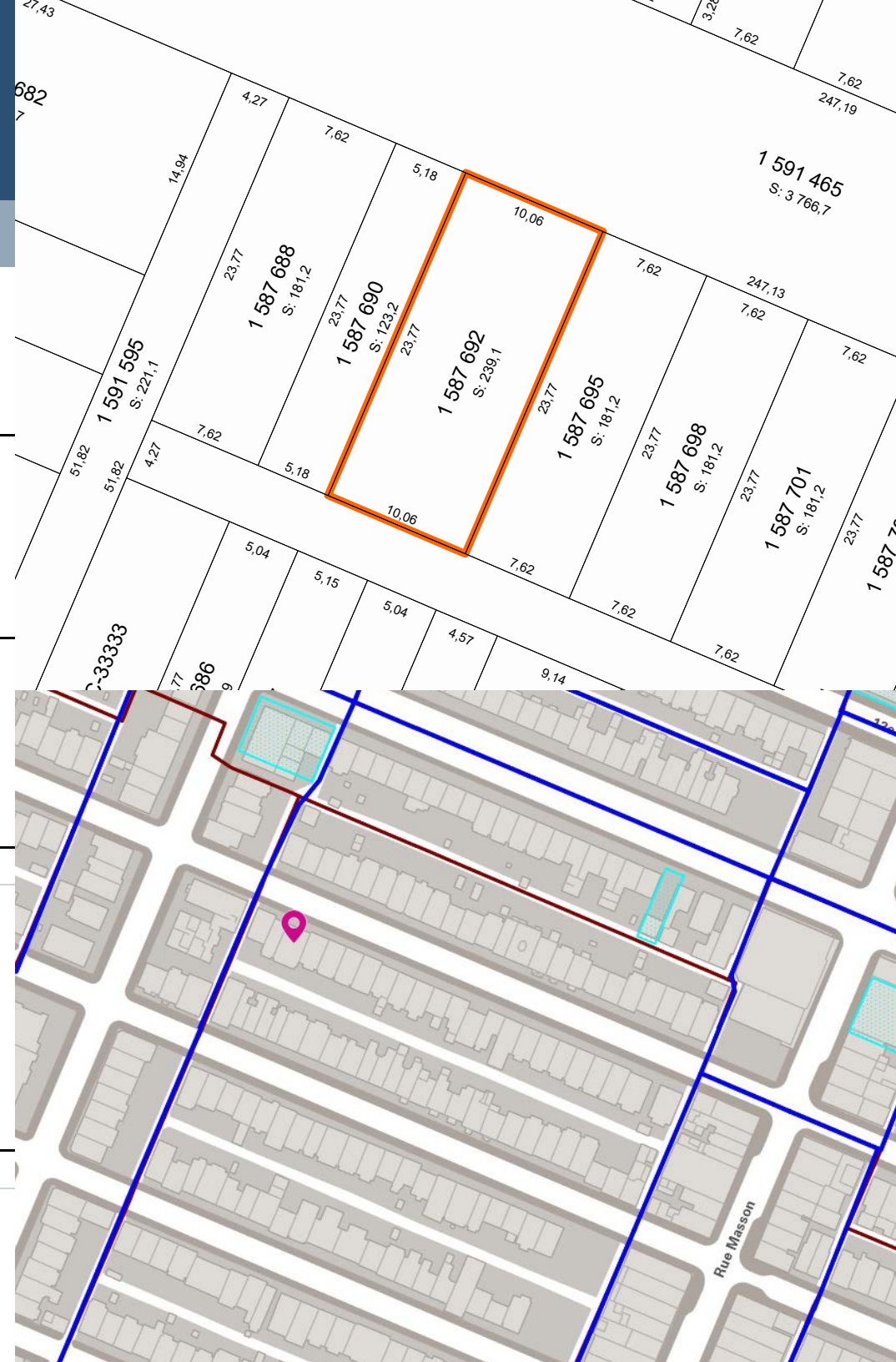
#### 4. Valeurs au rôle d'évaluation

##### Rôle courant

Date de référence au marché : 2024-07-01  
Valeur du terrain : 430 400 \$  
Valeur du bâtiment : 1 378 600 \$  
Valeur de l'immeuble : 1 809 000 \$

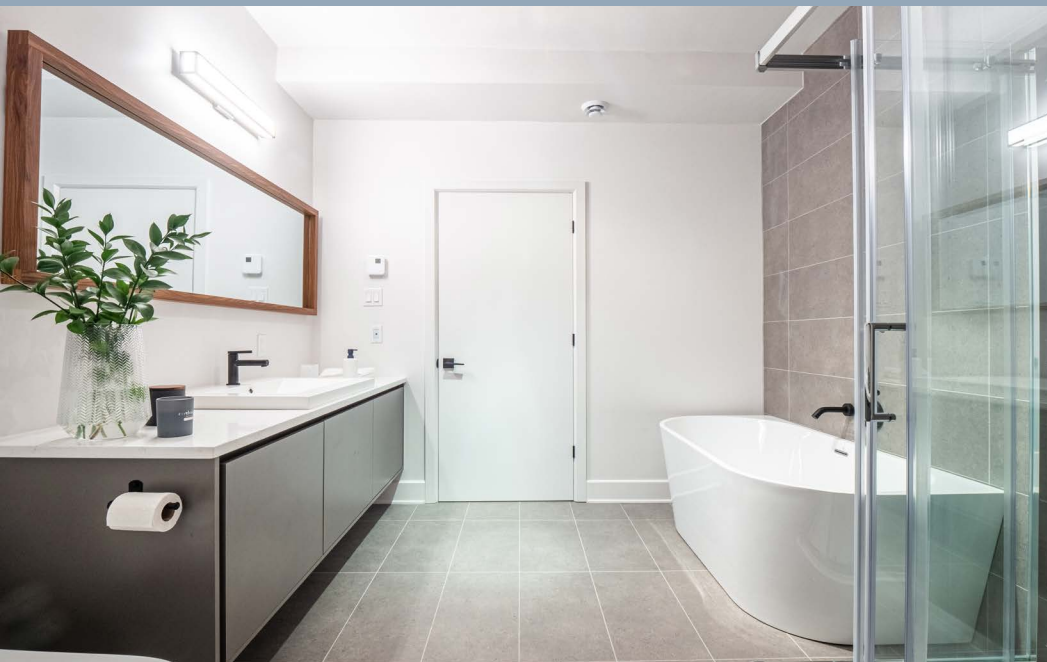
##### Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2021-07-01  
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 1 573 000 \$



# PHOTOS

5558-5566 10<sup>e</sup> AVENUE



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