IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

149 Rue Principale E. — 1,360,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **8 unités**

Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	0	4	0	4	0	8	0

Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	96,384 $
TOTAL DÉPENSES	34,761 $
REVENU NET	58,731 $
MRB	14.11
MRN	23.16
ÉVALUATION MUNICIPALE	858,600 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
170,000 $	**4.31 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
3.14 %	**7.89 %**

Faits Saillants

- Superbe immeuble de 8 unités à Sainte-Agathe-des-Monts
- Emplacement stratégique en plein cœur du centre-ville
- À 8 minutes à pied de la plage municipale du Lac des Sables
- À 5 minutes à pied du centre commercial Le Carrefour Ste-Agathe
- À 25 minutes du Mont Tremblant et du Mont Blanc
- Grand terrain avec 8 stationnements et rangements extérieurs
- Plupart des logements rénovés dans les 10 dernières années
- Loyers actuellement en dessous du marché pour le secteur
- Présentement deux logements vacants
- Énorme potentiel d'augmentation des revenus
- Qualifie pour un financement SCHL APH Sélect de plus de 85%.
- Excellente opportunité d'investissement à ne pas manquer!

2025-05-23 13:29

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

IMMEUBLES GLORIA

Description

149 Rue Principale E. — 1,360,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **8 unités**

Résidentiel

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

Commercial

Commercial	0
Total Unités	**0**

Stationnement

Stationnement	8
Garage	0
Entreposage	8
Total Espaces	**16**

Information Générale

Zonage	Résidentiel	
Cadastre	5747446	
Type d'Immeuble	Détaché	
Nb. Étages	2	
Année Construction	1975	
Superficie Lot	1,145	m2
Superficie Bât.	187	m2
Four	Selon les baux	
Réfrigérateur	Selon les baux	
Laveuse	Dans logements	
Sécheuse	Dans logements	
Ascenseur	Aucun	
Entr. Lav/Séch.	Dans les unités	
Entr. Lave-Vaiss.	#7	
Piscine	Aucun	
Meublé	Four et frigo (50%)	
Air Climatisé	Aucun	
Sous-Sol	Unités	
Foyer	Aucun	
Intercom	Oui	

Emplacement

Artère Principale	Route 117
Intersection	Route 117 / rue Principale E
Commerces	Carrefour Ste-Agathe
Station de Métro	
Autobus	
École	
Hôpital	Hôpital de Ste-Agathe
Attraction	Mont Blanc, Mont Tremblant

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires & Proprio

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires & Proprio
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Toiture toit plat et bardeaux
Fenêtres	
Balcons	Balcons et rampes refaits récemment
Murs Extérieurs	
Électricité	Le propriétaire paie le chauffage, l'eau chaude et l'électricité pour les 3 1/2
Plomberie	Appartement #7 a une entrée pour lave-vaisselle
Système de Chauffage	5 1/2: Chauffage électrique à la charge des locataires | 3 1/2: Chauffage électrique à la charge du propriétaire
Réservoirs Eau Chaude	5 1/2: Eau chaude électrique à la charge des locataires | 3 1/2: Eau chaude électrique à la charge du propriétaire
Ascenseur	Aucun
Garage	8 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Plusieurs appartements rénovés
Cuisines	Plusieurs appartements rénovés
Certificat de Localisation	Jean Gordon - 2013-04-25 | Un nouveau certificat de localisation a été mandaté
Rapport Environnemental	Phase 1 - Enviro-Conseil - 2013 | Phase 2 - Solmatech - 2014 | Un nouveau Phase 1 a été mandaté

Notes

- À deux pas du Lac des Sables – La proximité du lac augmente l'attrait pour les locataires à long terme ainsi que les locataires saisonniers.
- Quartier à échelle humaine – Les locataires peuvent accéder à pied aux commerces, épiceries, pharmacies, écoles et services de santé.
- Économie soutenue par le tourisme – Idéal pour intégrer une stratégie de location à court ou moyen terme selon les saisons.

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

2025-05-23 13:29 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

149 Rue Principale E. — 1,360,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **8 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**	4	50%	778 $	37,344 $	39%
2 chambres	**4 ½**	0	0%	0 $	0 $	0%
3 chambres	**5 ½**	4	50%	1,230 $	59,040 $	61%
4 chambres +	**6 ½+**	0	0%	0 $	0 $	0%
Total	**4.50**	**8**		**1,004 $**	**96,384 $**	

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

REVENU		$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	8	96,384 $	100%	12,048 $	Juillet 2025
Revenus - Commercial	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Stationnement	8	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		**96,384 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		2,892 $	3.0%	361 $	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**93,492 $**			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		15,004 $	16.1%	1,876 $	2025 facture
Taxes - Scolaires		579 $	0.6%	72 $	2024-2025 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		3,048 $	3.3%	381 $	3 1/2 : Électricité payé par le proprio
Assurances		5,077 $	5.4%	635 $	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	0 $	Inclus Réparations & Maintenance
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 $	
Réparation & Maintenance		4,880 $	5.2%	610 $	SCHL normalisé
Réserve - Fours & Frigos		480 $	0.5%	60 $	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		1,720 $	1.8%	215 $	SCHL normalisé
Administration		3,973 $	4.3%	497 $	SCHL normalisé
Autre Dépense			0.0%	0 $	
TOTAL DÉPENSES		**34,761 $**	**37.2%**	**4,345 $**	
REVENU NET		**58,731 $**	**62.8%**		

2025-05-23 13:29 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

149 Rue Principale E. — 1,360,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **8 unités**

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)	
PRIX DEMANDÉ	**1,360,000 $**		**1,360,000 $**		**1,360,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**1,190,000 $**	87.5 %	**1,090,000 $**	80.1 %	**925,000 $**	68.0 %
Créancier	**SCHL APH Select**		**SCHL APH Select**		**SCHL (régulier)**	
Taux	3.85 %		3.85 %		3.85 %	
Amortissement	50		40		40	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Paiement Mensuel	4,449 $		4,434 $		3,763 $	
Couverture de Dette	**1.10**		**1.10**		**1.30**	
COMPTANT À L'ACHAT	**170,000 $**	12.5%	**270,000 $**	19.9%	**435,000 $**	32.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	58,731 $	58,731 $	58,731 $
Coût Annuel de la Dette	53,383 $	53,207 $	45,153 $
Liquidités	**5,348 $**	**5,524 $**	**13,578 $**
Retour sur Liquidités	**3.14 %**	**2.04 %**	**3.12 %**
Retour sur Investissement	**7.89 %**	**6.40 %**	**5.41 %**
M.R.B.	14.11	14.11	14.11
M.R.N.	23.16	23.16	23.16
Coût par Unité	170,000 $	170,000 $	170,000 $
TGA	4.31 %	4.31 %	4.31 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
170,000 $	**3.14 %**	**7.89 %**	**4.31 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH SÉLECT (100 points) en efficacité énergétique et abordabilité.
- Option 2: Nouveau financement SCHL APH SÉLECT (50 points) en efficacité énergétique et/ou abordabilité.
- Option 3: Nouveau financement SCHL régulier.

2025-05-23 13:29 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

149 Rue Principale E.

Sainte-Agathe-des-Monts — 8 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	SS	149	**01**	3.5	778 $	1,050 $	272 $	
2	SS	149	**02**	3.5	778 $	1,050 $	272 $	
3	SS	149	**03**	3.5	778 $	1,050 $	272 $	
4	SS	149	**04**	3.5	778 $	1,050 $	272 $	
5	1	149	**05**	5.5	860 $	1,800 $	940 $	
6	1	149	**06**	5.5	860 $	1,800 $	940 $	
7	2	149	**07**	5.5	1,600 $	1,800 $	200 $	Vacant estimé
8	2	149	**08**	5.5	1,600 $	1,800 $	200 $	Vacant estimé
9	L	149	**Lockers (8)**	Storage	0 $	80 $	80 $	
10	P	149	**Parking (8)**	Parking	0 $	600 $	600 $	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**
RÉSIDENTIEL	8 Unités	8,032 $	96,384 $	11,400 $	136,800 $	3,368 $	40,416 $
AUTRES REVENUS		0 $	0 $	680 $	8,160 $	680 $	8,160 $
GRAND TOTAL		**8,032 $**	**96,384 $**	**12,080 $**	**144,960 $**	**4,048 $**	**48,576 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 4.50

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

149 Rue Principale E.

Sainte-Agathe-des-Monts — **8 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	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 $
1 chambre	3 ½	4	778 $	778 $	778 $	3,112 $	37,344 $	1,050 $	4,200 $	50,400 $	272 $	1,088 $	13,056 $
2 chambres	4 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
3 chambres	5 ½	4	1,230 $	860 $	1,600 $	4,920 $	59,040 $	1,800 $	7,200 $	86,400 $	570 $	2,280 $	27,360 $
4 chambres +	6 ½ +	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
TOTAL	**4.50**	**8**	**1,004 $**			**8,032 $**	**96,384 $**	**1,425 $**	**11,400 $**	**136,800 $**	**421 $**	**3,368 $**	**40,416 $**

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		1	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	600 $	600 $	7,200 $	600 $	600 $	7,200 $
Entreposage		1	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	80 $	80 $	960 $	80 $	80 $	960 $
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: S:					0 $	0 $		0 $	0 $		0 $	0 $
TOTAL						**0 $**	**0 $**		**680 $**	**8,160 $**		**680 $**	**8,160 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE

Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
149	8	1,004 $	8,032 $	96,384 $
Total	**8**	**1,004 $**	**8,032 $**	**96,384 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE

Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	2	860 $	1,720 $	20,640 $
2	2	1,600 $	3,200 $	38,400 $
SS	4	778 $	3,112 $	37,344 $
TOTAL	**8**	**1,004 $**	**8,032 $**	**96,384 $**

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

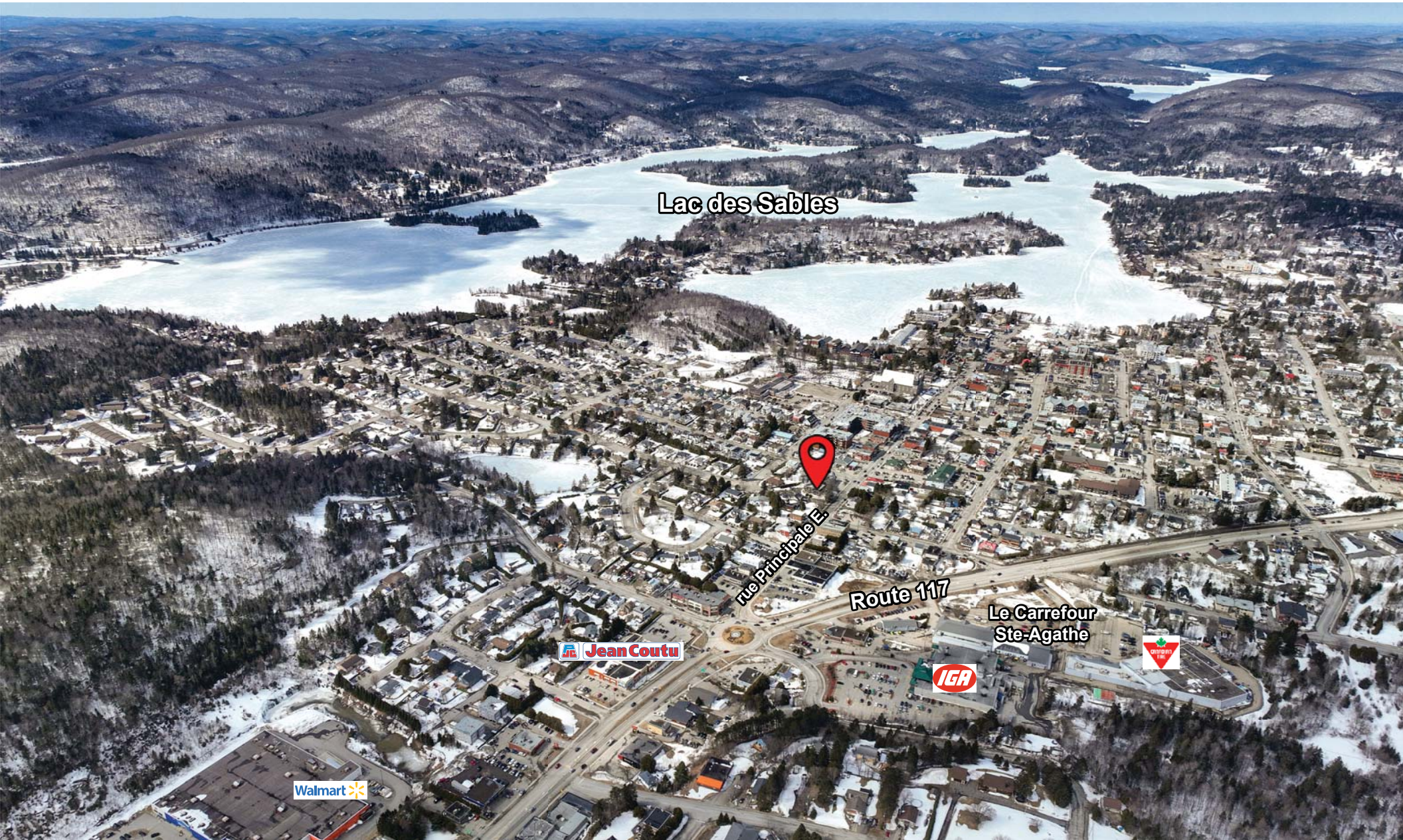
L'EMPLACEMENT

149 RUE PRINCIPALE E.

Autoroute 15
1000 m
(~1 min.
en voiture)

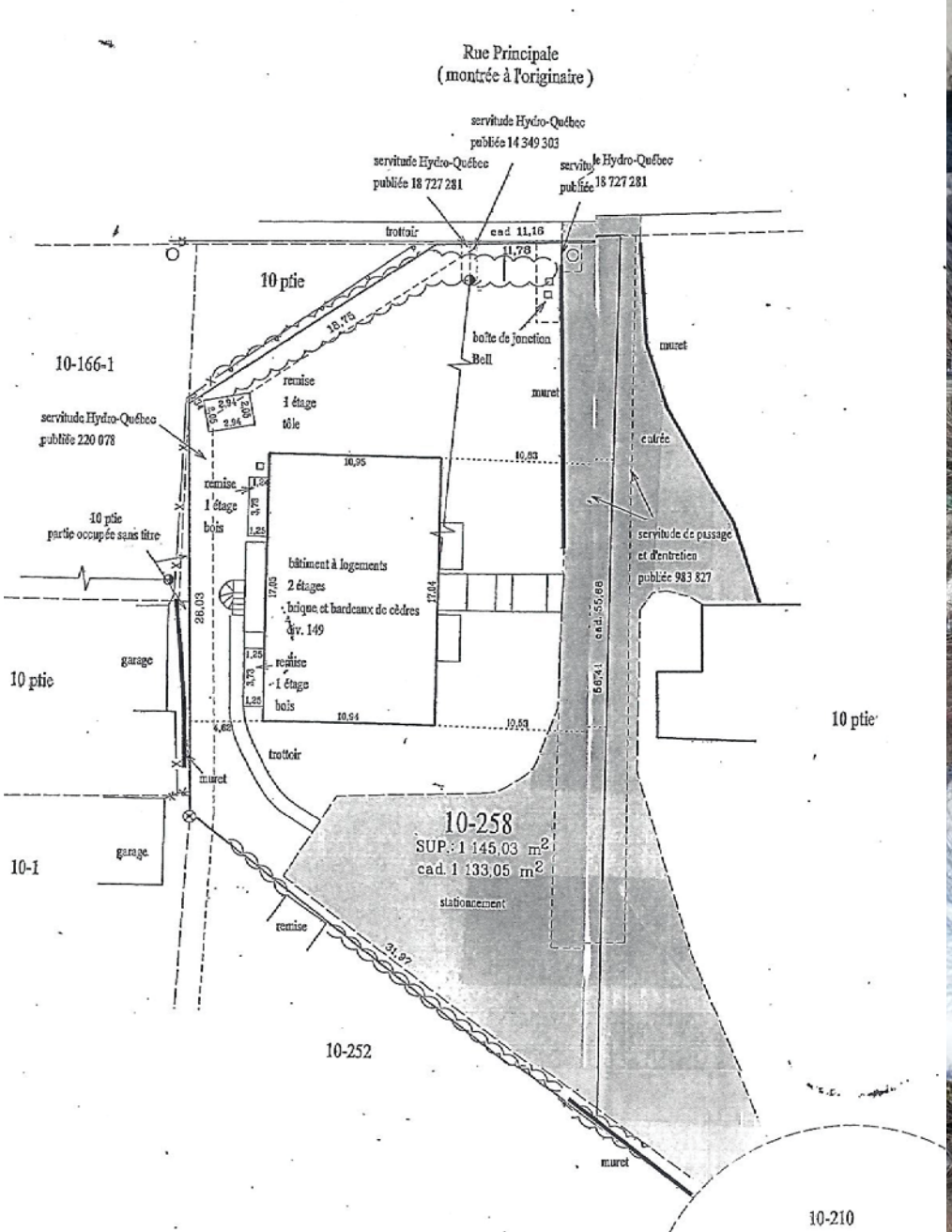
Lac des Sables
800 m
(~10 min.
à pied)

Le Carrefour
Ste-Agathe
450 m
(~5 min.)



CERTIFICAT DE LOCALISATION

149 RUE PRINCIPALE E.



PLAN CADASTRAL

149 RUE PRINCIPALE E.

ÉVALUATION MUNICIPALE

149 RUE PRINCIPALE E.

9 novembre 2024
10h36

Rôle d'évaluation foncière
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS
en vigueur pour les exercices financiers 2025, 2026 et 2027

1. Identification de l'unité d'évaluation

Retour au menu

Adresse :	149, RUE PRINCIPALE EST
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	5747446
Numéro matricule :	4400-39-2848-6-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	5713

2. Propriétaire

Retour au menu

Nom :	GESTION MAXIDEV INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Physique
Adresse postale :	Non disponible
Date d'inscription au rôle :	2014-05-15

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Retour au menu

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	11,78 m
Superficie :	1 145,000 m2

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	2
Année de construction :	1975 (Réelle)
Aire d'étages :	374,5 m2
Genre de construction :	Non disponible
Lien physique :	D?tach?
Nombre de logements :	8
Nombre de locaux non résidentiels :	0
Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Retour au menu

Valeur du terrain :	228 600 $
Valeur du bâtiment :	630 000 $
Valeur de l'immeuble :	858 600 $
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	658 100 $

5. Répartition fiscale

Retour au menu

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Résiduelle

Sous-catégorie r?sidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie RESIDENTIELLE 6 LOGEMENTS ET +	100 %

Valeur imposable de l'immeuble :	858 600 $	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 $

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

DÉCLARATIONS

149 RUE PRINCIPALE E.

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 le Vendeur. Dans 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 lié 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

Michel Knot
Courtier Immobilier Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière