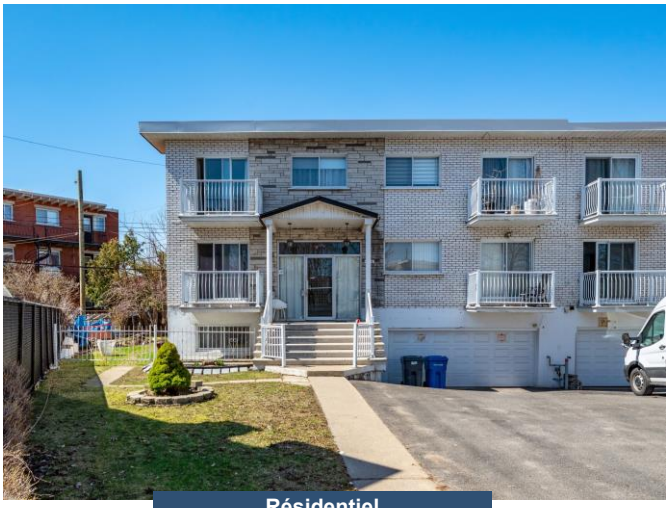
IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

7141 Champchevrier — 1,375,000 $

Anjou — **5 unités**



Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	0	0	3	2	0	5	

Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	75,240 $
TOTAL DÉPENSES	29,873 $
REVENU NET	43,236 $
MRB	18.27
MRN	31.80
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,278,600 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
275,000 $	**3.14 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
0.69 %	**1.58 %**

Faits Saillants

- Superbe 5-plex bien situé près du futur Métro Anjou
- Localisation stratégique près des Galeries d'Anjou
- Cinq grands logements: 2 x 5½ et 3 x 4½
- Garage double et 4 stationnements extérieurs
- Immeuble bien entretenu avec quelques rénovations (#2, #3 et #5)
- Toiture refaite en 2024, réduisant les dépenses à court terme
- Chauffage et eau chaude central au gaz naturel
- Potentiel de conversion électrique afin de réduire les dépenses
- Quartier avec forte demande locative et stabilité des locataires
- Loyers courants très bas offrant un bon potentiel d'optimisation
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect 100 points avantageux
- Excellente opportunité d'investissement dans un secteur en demande!

2026-07-06 14:32

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

IMMEUBLES GLORIA

Description

7141 Champchevrier — 1,375,000 $

Anjou — **5 unités**

Résidentiel

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

Commercial

Commercial	
Total Unités	

Stationnement

Stationnement	4
Garage	2
Entreposage	0
Total Espaces	**6**

Information Générale

Zonage	Résidentiel	
Cadastre	1006216	
Type d'Immeuble	Semi-Détaché	
Nb. Étages	2 1/2	
Année Construction	1969	
Superficie Lot	535	m2
Superficie Bât.		
Four	Locataires	
Réfrigérateur	Locataires	
Laveuse	Locataires	
Sécheuse	Locataires	
Ascenseur	Aucun	
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements	
Entr. Lave-Vaiss.	Aucun	
Piscine	Aucun	
Meublé	Aucun	
Air Climatisé	Aucun	
Sous-Sol	Unité et garage	
Foyer	Aucun	
Intercom	Oui	

Emplacement

Artère Principale	Autoroute 40
Intersection	A40 / A25
Commerces	Galeries d'Anjou
Station de Métro	Métro Anjou (à venir)
Autobus	
École	
Hôpital	Rivière-des-Prairies
Attraction	

Chauffage

Source Énergie	Gaz Naturel
Type Chauffage	Eau Chaude
Responsabilité	Propriétaire

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Gaz Naturel
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Membrane (2024-06 | 28,000$)
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage au gaz naturel à la charge du propriétaire
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire
Ascenseur	Aucun
Garage	Garage double | 4 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Appartements #2-3-5 rénovés dans les 10 dernières années
Cuisines	Appartements #2-3-5 rénovés dans les 10 dernières années
Certificat de Localisation	Etienne Coté - 2021-02-02
Rapport Environnemental	

Notes

- Zonage: H.3 (Multifamilial) | Zone H-137
- Possibilité de qualifier pour un financement SCHL APH Sélect avantageux en efficacité énergétique et/ou abordabilité

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

2026-07-06 14:32 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

7141 Champchevrier — 1,375,000 $

Anjou — **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**	0	0%	0 $	0 $	0%
2 chambres	**4 ½**	3	60%	1,267 $	45,600 $	64%
3 chambres	**5 ½**	2	40%	1,060 $	25,440 $	36%
4 chambres +	**6 ½+**	0	0%	0 $	0 $	0%
Total	**4.90**	**5**		**1,184 $**	**71,040 $**	

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

REVENU		**$**	**%**	**Par Unité**	**Notes**
Revenus - Résidentiel	5	71,040 $	94%	14,208 $	Juillet 2026
Revenus - Commercial		0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	2	2,400 $	3%	480 $	Estimé
Revenus - Stationnement	4	1,800 $	2%	360 $	Estimé
Revenus - Buanderie		0 $	0%	0 $	
Revenus - Entreposage		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
REVENU POTENTIEL BRUT		**75,240 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		2,131 $	3.0%	426 $	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**73,109 $**			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		8,124 $	11.1%	1,625 $	2026 facture
Taxes - Scolaires		847 $	1.2%	169 $	2026-2027 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	0 $	
Gaz Naturel		7,195 $	9.8%	1,439 $	
Électricité		347 $	0.5%	69 $	
Assurances		4,589 $	6.3%	918 $	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	0 $	Inclus dans Réparations et Maintenance
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Ascenseur		0 $	0.0%	0 $	
Téléphone / Intercom		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Réservoir Eau Chaude		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Réparations & Maintenance		3,500 $	4.8%	700 $	SCHL normalisé
Autres Coûts		731 $	1.0%	146 $	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		1,250 $	1.7%	250 $	SCHL normalisé
Administration		3,290 $	4.5%	658 $	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		0 $	0.0%	0 $	Aucun
TOTAL DÉPENSES		**29,873 $**	**40.9%**	**5,975 $**	
REVENU NET		**43,236 $**	**59.1%**		

2026-07-06 14:32 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

7141 Champchevrier — 1,375,000 $

Anjou — **5 unités**

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (70 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)	
PRIX DEMANDÉ	**1,375,000 $**		**1,375,000 $**		**1,375,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**820,000 $**	59.6 %	**795,000 $**	57.8 %	**760,000 $**	55.3 %
Créancier	**SCHL APH Sélect**		**SCHL APH Sélect**		**SCHL (régulier)**	
Taux	4.25 %		4.25 %		4.25 %	
Amortissement	50		45		40	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Paiement Mensuel	3,279 $		3,286 $		3,278 $	
Couverture de Dette	**1.10**		**1.10**		**1.10**	
COMPTANT À L'ACHAT	**555,000 $**	40.4%	**580,000 $**	42.2%	**615,000 $**	44.7%

RENTABILITÉ

Revenu Net	43,236 $	43,236 $	43,236 $
Coût Annuel de la Dette	39,351 $	39,435 $	39,332 $
Liquidités	**3,885 $**	**3,801 $**	**3,904 $**
Retour sur Liquidités	**0.69 %**	**0.65 %**	**0.63 %**
Retour sur Investissement	**1.58 %**	**1.69 %**	**1.84 %**
M.R.B.	18.27	18.27	18.27
M.R.N.	31.80	31.80	31.80
Coût par Unité	275,000 $	275,000 $	275,000 $
TGA	3.14 %	3.14 %	3.14 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
275,000 $	**0.69 %**	**1.58 %**	**3.14 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 100 points (efficacité énergétique et/ou abordabilité).
- Option 2: Nouveau financement SCHL APH Sélect 70 points (efficacité énergétique et/ou abordabilité).
- Option 3: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique ou abordabilité).

2026-07-06 14:32 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

7141 Champchevrier

Anjou — 5 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	SS	7141	**01**	5.5	825 $	1,700 $	875 $	
2	1	7141	**02**	4.5	1,100 $	1,500 $	400 $	
3	1	7141	**03**	4.5	1,600 $	1,600 $	0 $	2 chambres + bureau
4	2	7141	**04**	4.5	1,100 $	1,600 $	500 $	2 chambres + bureau
5	2	7141	**05**	5.5	1,295 $	1,700 $	405 $	
6	G	7141	**G-01**	Garage	100 $	100 $	0 $	Vacant (Estimé)
7	G	7141	**G-02**	Garage	100 $	100 $	0 $	Vacant (Estimé)
8	P	7141	**P-01**	Parking	75 $	75 $	0 $	Vacant (Estimé)
9	P	7141	**P-02**	Parking	75 $	75 $	0 $	Vacant (Estimé)
10	P	7141	**P-03**	Parking	0 $	75 $	75 $	Stationnement en tandem
11	P	7141	**P-04**	Parking	0 $	75 $	75 $	Stationnement en tandem

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**
RÉSIDENTIEL	5 Unités	5,920 $	71,040 $	8,100 $	97,200 $	2,180 $	26,160 $
AUTRES REVENUS		350 $	4,200 $	500 $	6,000 $	150 $	1,800 $
GRAND TOTAL		**6,270 $**	**75,240 $**	**8,600 $**	**103,200 $**	**2,330 $**	**27,960 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 4.90

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

7141 Champchevrier

Anjou — **5 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	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
2 chambres	4 ½	3	1,267 $	1,100 $	1,600 $	3,800 $	45,600 $	1,567 $	4,700 $	56,400 $	300 $	900 $	10,800 $
3 chambres	5 ½	2	1,060 $	825 $	1,295 $	2,120 $	25,440 $	1,700 $	3,400 $	40,800 $	640 $	1,280 $	15,360 $
4 chambres +	6 ½ +	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
TOTAL	**4.90**	**5**	**1,184 $**			**5,920 $**	**71,040 $**	**1,620 $**	**8,100 $**	**97,200 $**	**436 $**	**2,180 $**	**26,160 $**

SERVICES

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Garage		2	100 $	100 $	100 $	200 $	2,400 $	100 $	200 $	2,400 $	0 $	0 $	0 $
Stationnement		4	38 $	0 $	75 $	150 $	1,800 $	75 $	300 $	3,600 $	38 $	150 $	1,800 $
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: S:					0 $	0 $		0 $	0 $		0 $	0 $
TOTAL						**350 $**	**4,200 $**		**500 $**	**6,000 $**		**150 $**	**1,800 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
7141	5	1,184 $	5,920 $	71,040 $
Total	**5**	**1,184 $**	**5,920 $**	**71,040 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	2	1,350 $	2,700 $	32,400 $
2	2	1,198 $	2,395 $	28,740 $
SS	1	825 $	825 $	9,900 $
TOTAL	**5**	**1,184 $**	**5,920 $**	**71,040 $**

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

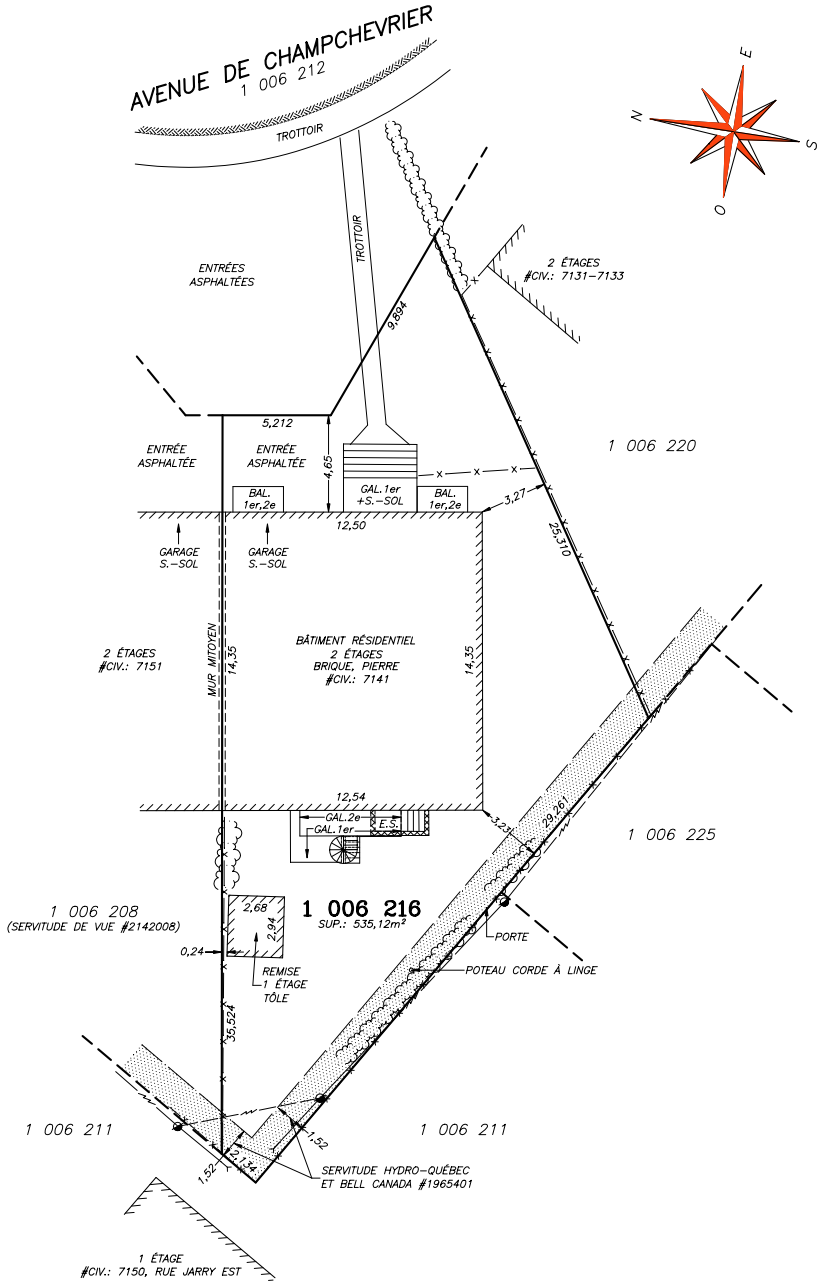
Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

L'EMPLACEMENT

7141 CHAMPCHEVRIER

CERTIFICAT DE LOCALISATION

7141 CHAMPCHEVRIER



ÉVALUATION MUNICIPALE

7141 CHAMPCHEVRIER

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 :	7141 Avenue Champchevrier
Arrondissement :	Arrondissement d'Anjou
Numéro de lot :	1006216
Numéro de matricule :	9851-93-9251-2-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	710
Numéro de compte foncier :	1 - F00867200

2. Propriétaire

Nom :	CICCHETTI, LEONARDO
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	10281 DE LA FLORE , MONTREAL QUEBEC, H1C 2B4
Date d'inscription au rôle :	2021-07-19
Nom :	CICCHETTI, ANTONIETTA
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	-
Superficie :	535,12 m^2

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	2
Année de construction :	1969
Aire d'étages :	363,2 m^2
Genre de construction :	À étages entiers
Lien physique :	Jumelé
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 :	385 300 $
Valeur du bâtiment :	893 300 $
Valeur de l'immeuble :	1 278 600 $

Rôle antérieur

Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	1 006 800 $

Ville de Montréal - Arrondissement d'Anjou		
Numéro de zone	**H-137**	
CATÉGORIE D'USAGES PERMIS		
HABITATION		
H 1. habitation unifamiliale		
H 2. Habitation bi-familiale et tri-familiale		
H 3. habitation multifamiliale		*
COMMERCE		
C 1. Commerce de quartier		
C 2. Commerce local		
C 3. Hôtellerie et divertissement commercial		
C 4. Service automobile	C 4a. Vente d'essence et de produits d'épicerie	
	C 4b. Vente d'essence et réparation mineure de véhicules automobiles	
	C 4c. Vente ou location de véhicules autres que des véhicules lourds	
	C 4d. Réparation de véhicules autres que des véhicules lourds	
C 5. Commerce de moyenne ou grande surface		
C 6. Commerce lourd, commerce de gros et entrepôt		
INDUSTRIE		
I 1. Recherche et développement		
I 2. Fabrication		
I 3. Carrière		
RÉCRÉATIF		
R1. Terrain de golf		
ÉQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL		
P1. Aménagement de détente et d'activité physique		
P2. Institution	P2a. Établissement de culte	
	P2b. Établissement d'enseignement	
	P2c. Établissement de santé et de services sociaux	
	P2d. Établissement à caractère culturel et sportif ou relié aux affaires publiques et aux services communautaires	
P3. Service d'utilité publique		
P4. Parc de conservation		
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS/PERMIS		
exclus		
permis		
NOTES RELATIVES AUX USAGES		

NORMES PRESCRITES

TERRAIN		
superficie minimale		
ligne avant minimale		5 m
profondeur minimale		
MODE D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT		
isolé		*
jumelé		*
contigu		
DIMENSIONS DU BÂTIMENT		
hauteur en étages	minimale	3 étages
	maximale	3 étages
hauteur en mètres	minimale	
	maximale	
superficie de plancher	minimale	
	maximale	
largeur	minimale	
	maximale	
MARGES		
avant		4 m
latérale 1		3 m
latérale 2		3 m
arrière		6 m
RAPPORTS DE SUPERFICIE		
coefficient d'occupation du sol	minimum	0,9
	maximum	1,75
taux d'implantation au sol	minimum	
	maximum	70%
taux de cour arrière	minimum	
NOTES RELATIVES AUX NORMES		

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