

6630-6636 Pie-IX

2,595,000 \$

Rosemont

12 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	153,060 \$
TOTAL DÉPENSES	42,211 \$
REVENU NET	106,430 \$
MRB	16.95
MRN	24.38
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,869,900 \$

COÛT PAR UNITÉ

216,250 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.10 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

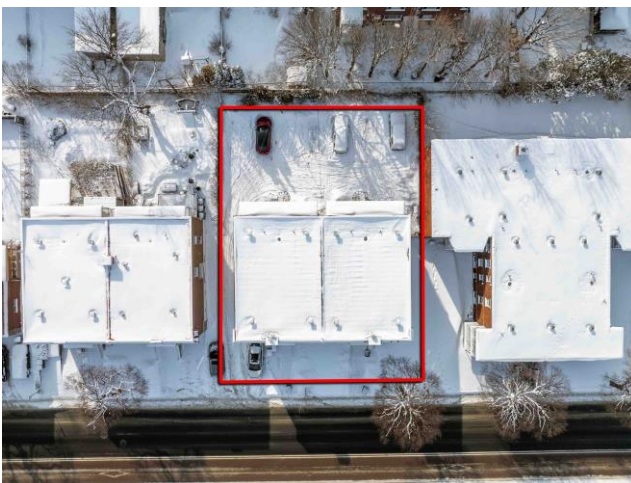
1.97 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

4.72 %

Faits Saillants

- Superbe immeuble de 12 unités au coeur de Rosemont
- À 600 mètres de la future station de métro Vertières (Ligne Bleue)
- Face à un arrêt de bus SRB Pie-IX
- Immeuble bien entretenu au fil des années dont 3 logements rénovés
- Chauffage et eau chaude électrique aux frais des locataires
- 9 stationnements extérieurs récemment réasphaltés
- Les loyers actuels sont très bas pour le secteur
- Beaucoup de potentiel d'augmentation des revenus
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect avantageux
- Excellente opportunité d'investissement dans un secteur en demande!



6630-6636 Pie-IX

2,595,000 \$

Rosemont

12 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	12
2 chambres	4 ½	0
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	12	



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	9
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	9

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	2785295
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	2 1/2
Année Construction	1954
Superficie Lot	812 m2
Superficie Bât.	269 m2
Four	Locataires
Réfrigérateur	Locataires
Laveuse	Locataires
Sécheuse	Locataires
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les unités
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	Aucun
Air Climatisé	
Sous-Sol	Logements
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	boul. Pie IX
Intersection	Pie-IX / Beaubien
Commerces	
Station de Métro	Vertières (Ligne Bleue)
Autobus	SRB Pie-IX
École	Cégep Rosemont
Hôpital	Maisonnette-Rosemont
Attraction	Stade Olympique

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Septembre 2009 (aucune facture au dossier)
Fenêtres	
Balcons	Tous les balcons réparés récemment (aucune facture au dossier)
Murs Extérieurs	
Électricité	Disjoncteurs
Plomberie	ABS / Pex (à vérifier)
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires Réservoirs loués avec Hydro-Solution
Ascenseur	
Garage	9 stationnements extérieurs Asphalte réparé récemment
Salles de Bain	Quelques salles de bain rénovées au fil des années
Cuisines	Quelques cuisines rénovées au fil des années
Certificat de Localisation	2025-06-10
Rapport Environnemental	Phase 1 - SolAirEau - 2021-02-09

Notes

- Zonage: Usage H.1-4 et C.2A:32 | Zone 0334

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

6630-6636 Pie-IX

2,595,000 \$

Rosemont

12 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	12	100%	1,023 \$	147,300 \$	100%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	3.50	12		1,023 \$	147,300 \$	

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

REVENU		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	12	147,300 \$	96%	12,275 \$	Juillet 2026
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	9	5,760 \$	4%	480 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		153,060 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		4,419 \$	3.0%	368 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		148,641 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		11,933 \$	8.0%	994 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		1,478 \$	1.0%	123 \$	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		451 \$	0.3%	38 \$	
Assurances		7,567 \$	5.1%	631 \$	
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 - Réservoir Eau Chaude		1,650 \$	1.1%	138 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		7,320 \$	4.9%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		0 \$	0.0%	0 \$	Aucun électroménager
Superintendant - Concierge		4,380 \$	3.0%	365 \$	SCHL normalisé
Administration		7,432 \$	5.0%	619 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		42,211 \$	28.4%	3,518 \$	
REVENU NET		106,430 \$	71.6%		

6630-6636 Pie-IX

2,595,000 \$

Rosemont

12 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (70 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)	
PRIX DEMANDÉ	2,595,000 \$		2,595,000 \$		2,595,000 \$	
MONTANT DU PRÊT	2,100,000 \$	80.9 %	2,025,000 \$	78.0 %	1,940,000 \$	74.8 %
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL APH Sélect		SCHL APH Sélect	
Taux	4.00 %		4.00 %		4.00 %	
Amortissement	50		45		40	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Paieement Mensuel	8,054 \$		8,049 \$		8,068 \$	
Couverture de Dette	1.10		1.10		1.10	
COMPTANT À L'ACHAT	495,000 \$	19.1 %	570,000 \$	22.0 %	655,000 \$	25.2 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	106,430 \$	106,430 \$	106,430 \$
Coût Annuel de la Dette	96,649 \$	96,585 \$	96,820 \$
Liquidités	9,781 \$	9,845 \$	9,610 \$
Retour sur Liquidités	1.97 %	1.72 %	1.46 %
Retour sur Investissement	4.72 %	4.63 %	4.55 %
M.R.B.	16.95	16.95	16.95
M.R.N.	24.38	24.38	24.38
Coût par Unité	216,250 \$	216,250 \$	216,250 \$
TGA	4.10 %	4.10 %	4.10 %

COÛT PAR UNITÉ

216,250 \$RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**1.97 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**4.72 %**TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.10 %**

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).

6630-6636 Pie-IX

Rosemont

12 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
SS	6630	01	3.5	750 \$	1,250 \$	500 \$	650	1.15 \$	
SS	6630	02	3.5	1,020 \$	1,250 \$	230 \$	650	1.57 \$	
1	6630	03	3.5	1,080 \$	1,250 \$	170 \$	650	1.66 \$	
1	6630	04	3.5	905 \$	1,250 \$	345 \$	650	1.39 \$	
2	6630	05	3.5	810 \$	1,250 \$	440 \$	650	1.25 \$	
2	6630	06	3.5	1,220 \$	1,250 \$	30 \$	650	1.88 \$	
SS	6636	01	3.5	855 \$	1,250 \$	395 \$	650	1.32 \$	Rénové
SS	6636	02	3.5	1,250 \$	1,250 \$	0 \$	650	1.92 \$	Vacant (Estimé)
1	6636	03	3.5	835 \$	1,250 \$	415 \$	650	1.28 \$	Rénové
1	6636	04	3.5	1,270 \$	1,250 \$	-20 \$	650	1.95 \$	
2	6636	05	3.5	1,080 \$	1,250 \$	170 \$	650	1.66 \$	Rénové
2	6636	06	3.5	1,200 \$	1,250 \$	50 \$	650	1.85 \$	
P	6636	P01	Parking	60 \$	60 \$	0 \$		0.00 \$	
P	6636	P02	Parking	60 \$	60 \$	0 \$		0.00 \$	
P	6636	P03	Parking	60 \$	60 \$	0 \$		0.00 \$	
P	6636	P04	Parking	60 \$	60 \$	0 \$		0.00 \$	
P	6636	P05	Parking	60 \$	60 \$	0 \$		0.00 \$	
P	6636	P06	Parking	60 \$	60 \$	0 \$		0.00 \$	
P	6636	P07	Parking	40 \$	60 \$	20 \$		0.00 \$	
P	6636	P08	Parking	40 \$	60 \$	20 \$		0.00 \$	
P	6636	P09	Parking	40 \$	60 \$	20 \$		0.00 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	12 Unités	12,275 \$	147,300 \$	15,000 \$	180,000 \$	2,725 \$	32,700 \$	3.50
AUTRES REVENUS		480 \$	5,760 \$	540 \$	6,480 \$	60 \$	720 \$	650
GRAND TOTAL		12,755 \$	153,060 \$	15,540 \$	186,480 \$	2,785 \$	33,420 \$	1.57 \$

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

6630-6636 Pie-IX

Rosemont

12 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	12	1,023 \$	750 \$	1,270 \$	12,275 \$	147,300 \$	1,250 \$	15,000 \$	180,000 \$	227 \$	2,725 \$	32,700 \$		
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
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 \$
TOTAL	3.50	12	1,023 \$			12,275 \$	147,300 \$	1,250 \$	15,000 \$	180,000 \$	227 \$	2,725 \$	32,700 \$		

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		9	53 \$	40 \$	60 \$	480 \$	5,760 \$	60 \$	540 \$	6,480 \$	7 \$	60 \$	720 \$		
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 \$
TOTAL						480 \$	5,760 \$			540 \$	6,480 \$	60 \$	720 \$		

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
6630	6	964 \$	5,785 \$	69,420 \$
6636	6	1,082 \$	6,490 \$	77,880 \$
Total	12	1,023 \$	12,275 \$	147,300 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	4	1,023 \$	4,090 \$	49,080 \$
2	4	1,078 \$	4,310 \$	51,720 \$
SS	4	969 \$	3,875 \$	46,500 \$
TOTAL	12	1,023 \$	12,275 \$	147,300 \$

6630-6636 Pie-IX

Rosemont

12 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	12	650 pi2	750 \$	1,270 \$	1,023 \$	1,250 \$	227 \$	2,725 \$	32,700 \$
2 chambres	4 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.50	12	650 pi2			1,023 \$	1,250 \$	227 \$	2,725 \$	32,700 \$

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	12	650 pi2	1.15 \$	1.95 \$	1.57 \$	1.92 \$	0.35 \$
2 chambres	4 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
3 chambres	5 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
TOTAL	3.50	12	650 pi2			1.57 \$	1.92 \$	0.35 \$

L'EMPLACEMENT

6630-6636 PIE-IX



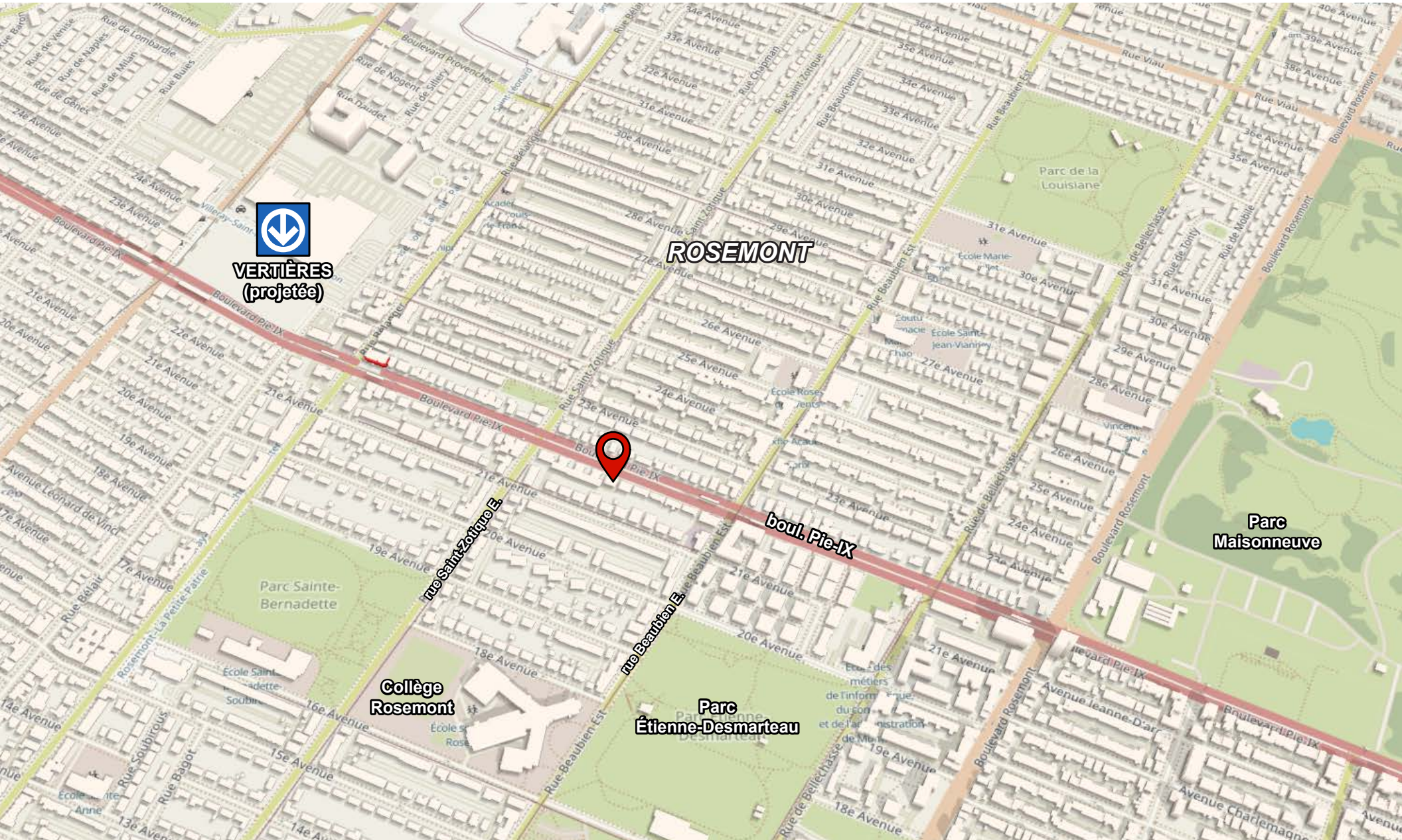
Métro Vertières
(future station)
750 m
(~8 min.)



Collège
Rosemont
750 m
(~8 min.)



Parc
Maisonneuve
900 m
(~10 min.)



VERTIÈRES
(projetée)

ROSEMONT



Collège
Rosemont

Parc
Étienne-Desmarceau

Parc
Maisonneuve

L'EMPLACEMENT

6630-6636 PIE-IX



Parc
Étienne-Desmarteau

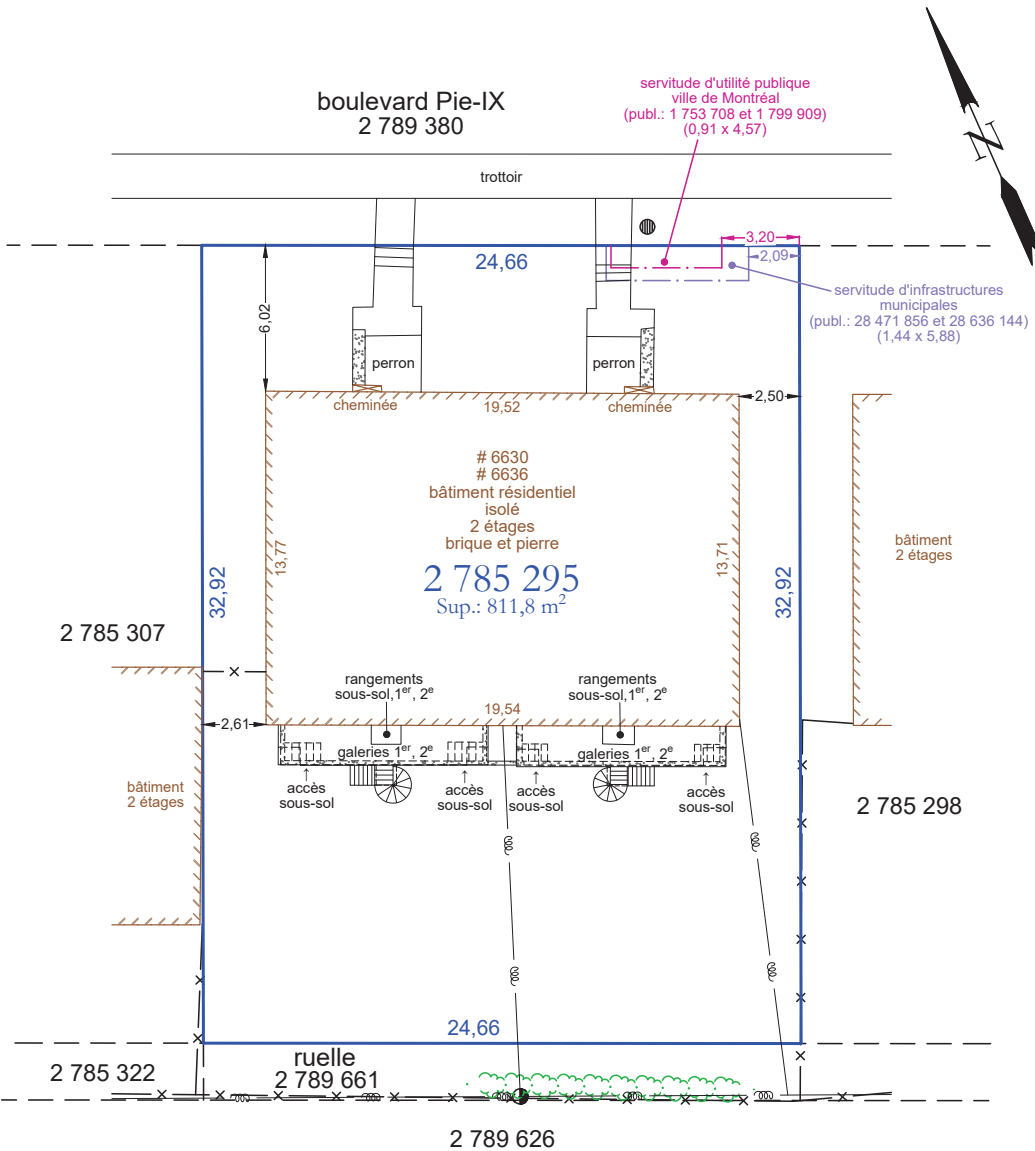
Collège
Rosemont

boul. Pie-IX

rue Saint-Zotique E.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

6630-6636 PIE-IX



ÉVALUATION MUNICIPALE

6630-6636 PIE-IX



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 : 6630 - 6636 Boulevard Pie-IX
Arrondissement : Arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie
Numéro de lot : 2785295
Numéro de matricule : 9847-30-8917-9-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 3112
Numéro de compte foncier : 30 - F66188900

2. Propriétaire

Nom : CHAHID, ABDERRAHMAN
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne physique
Adresse postale : 1513 DE LUNEBOURG , LAVAL QUEBEC, H7M 4T2
Date d'inscription au rôle : 2016-01-07
Nom : BENBRAHIM, GHIZLANE
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne physique

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	-	Nombre d'étages :	2
Superficie :	811,8 m ²	Année de construction :	-
		Aire d'étages :	-
		Genre de construction :	-
		Lien physique :	-
		Nombre de logements :	12
		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 :	1 217 700 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	1 780 900 \$
Valeur du bâtiment :	652 200 \$		
Valeur de l'immeuble :	1 869 900 \$		



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

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