

5937-5947 av. de l'Esplanade

1,450,000 \$

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 unités



Résidentiel



REVENU BRUT EFFECTIF	REVENU NET
<b>61,560 \$</b>	<b>37,634 \$</b>
LOYER MENSUEL MOYEN	COÛT PAR UNITÉ
<b>824 \$</b>	<b>241,667 \$</b>
FINANCEMENT POTENTIEL	ÉVALUATION MUNICIPALE
<b>695,000 \$</b>	<b>1,399,400 \$</b>

## Faits Saillants

- Superbe 6-plex situés au coeur du Mile-End
- Emplacement de choix près du métro Rosemont
- Au centre du quartier de l'intelligence artificielle de Montréal
- À moins de 2 km du campus MIL de l'UdeM
- À 800 mètre des bureaux chef d'Ubisoft Montréal
- Près de tous les restaurants et bars du Mile End et Petite-Italie
- Chauffage et eau chaude électrique à la charge des locataires
- Les loyers courants sont extrêmement bas pour le secteur
- Beaucoup de potentiel d'augmentation des revenus
- Possibilité d'acquérir avec le 6-plex mitoyen (5949-5959 Esplanade)
- Incroyable opportunité dans un secteur en demande!



5937-5947 av. de l'Esplanade

1,450,000 \$

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 unités



## Résidentiel

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



## Commercial

Commercial		
<b>Total Unités</b>		



## Stationnement

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

## Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1867339
Type d'Immeuble	Attaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1910
Superficie Lot	254 m2
Superficie Bât.	
Four	Locataires
Réfrigérateur	Locataires
Laveuse	Locataires
Sécheuse	Locataires
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans toutes les unités
Entr. Lave-Vaiss.	Aucun
Piscine	Aucun
Meublé	Aucun
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Vide sanitaire
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

## Emplacement

Artère Principale	Van Horne
Intersection	St-Urbain / Bernard
Commerces	Petite Italie, rue Fairmount
Station de Métro	Métro Rosemont
Autobus	55, 160, 363
École	UdeM MIL, MILA
Hôpital	Hôtel-Dieu
Attraction	Ubisoft, Mile-End

## Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

## Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

## État des Lieux

Toiture	Asphalte et gravier
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	
Cuisines	
Certificat de Localisation	Jean Girard - 2017-09-28
Rapport Environnemental	

## Notes

- Zonage : Usage H.2-4 | Zone 0005
- Possibilité d'acquérir avec le 6-plex mitoyen (5949-5959 Esplanade)
- 5937-5947 Esplanade (6 unités) : 1 867 339 Cadastre du Québec | 5949-5959 Esplanade (6 unités) : 1 867 341 Cadastre du Québec

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

5937-5947 av. de l'Esplanade

1,450,000 \$

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 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	4	67%	876 \$	42,060 \$	71%
3 chambres	5 ½	2	33%	720 \$	17,280 \$	29%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>4.83</b>	<b>6</b>		<b>824 \$</b>	<b>59,340 \$</b>	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial				
<b>Total</b>				

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	6	59,340 \$	94%	9,890 \$	
Revenus - Commercial		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Augmentations Potentielles		4,000 \$	6%	667 \$	Juillet 2025 augmentations estimées
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>		<b>63,340 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel		1,780 \$	3.0%	297 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>61,560 \$</b>			
<b>DÉPENSES</b>					
Taxes - Municipale		9,096 \$	14.8%	1,516 \$	2025 facture
Taxes - Scolaires		1,121 \$	1.8%	187 \$	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		1,667 \$	2.7%	278 \$	
Assurances		4,476 \$	7.3%	746 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Location - Chauffe eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparation & Maintenance		3,660 \$	6.0%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Fours & Frigos		0 \$	0.0%	0 \$	Aucun électro inclus
Superintendant - Concierge		1,290 \$	2.1%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		2,616 \$	4.3%	436 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>23,926 \$</b>	<b>38.9%</b>	<b>3,988 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>37,634 \$</b>	<b>61.1%</b>		

5937-5947 av. de l'Esplanade

1,450,000 \$

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 unités

## FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		Prêt Estimé	
PRIX DEMANDÉ	1,450,000 \$		1,450,000 \$		1,450,000 \$	
MONTANT DU PRÊT	695,000 \$	47.9 %	590,000 \$	40.7 %	450,000 \$	31.0 %
Créancier	SCHL APH Select		SCHL (régulier)		Estimé Conventionnel	
Taux	3.90 %		3.90 %		5.00 %	
Amortissement	40		40		25	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Païement Mensuel	2,848 \$		2,418 \$		2,617 \$	
Couverture de Dette	1.10		1.30		1.20	
COMPTANT À L'ACHAT	755,000 \$	52.1 %	860,000 \$	59.3 %	1,000,000 \$	69.0 %

## RENTABILITÉ

Revenu Net	37,634 \$	37,634 \$	37,634 \$
Coût Annuel de la Dette	34,178 \$	29,014 \$	31,407 \$
Liquidités	3,455 \$	8,619 \$	6,227 \$
Retour sur Liquidités	0.45 %	1.00 %	0.62 %
Retour sur Investissement	1.44 %	1.73 %	1.55 %
M.R.B.	22.89	22.89	22.89
M.R.N.	38.53	38.53	38.53
Coût par Unité	241,667 \$	241,667 \$	241,667 \$
TGA	2.59 %	2.59 %	2.59 %

COÛT PAR UNITÉ

241,667 \$

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

0.45 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

1.44 %

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

2.59 %

## Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect selon le critère de l'efficacité énergétique (50 pts).
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.
- Option 3: Nouveau financement Conventionnel.

## 5937-5947 av. de l'Esplanade

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
1	5937	5937	4.5	883 \$	2,000 \$	1,117 \$	750	1.18 \$	
1	5937	5939	4.5	1,012 \$	2,000 \$	988 \$	750	1.35 \$	
3	5937	5941	5.5	678 \$	2,200 \$	1,522 \$	750	0.90 \$	2 chambres + bureau
3	5937	5943	5.5	762 \$	2,200 \$	1,438 \$	750	1.02 \$	2 chambres + bureau
2	5937	5945	4.5	733 \$	2,000 \$	1,267 \$	750	0.98 \$	
2	5937	5947	4.5	877 \$	2,000 \$	1,123 \$	750	1.17 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2	4.83 750 1.10 \$
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$		
RÉSIDENTIEL	6 Unités	4,945 \$	59,340 \$	12,400 \$	148,800 \$	7,455 \$	89,460 \$		
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$		
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>4,945 \$</b>	<b>59,340 \$</b>	<b>12,400 \$</b>	<b>148,800 \$</b>	<b>7,455 \$</b>	<b>89,460 \$</b>		

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 5937-5947 av. de l'Esplanade

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 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	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	4	876 \$	733 \$	1,012 \$	3,505 \$	42,060 \$	2,000 \$	8,000 \$	96,000 \$	1,124 \$	4,495 \$	53,940 \$		
3 chambres	5 ½	2	720 \$	678 \$	762 \$	1,440 \$	17,280 \$	2,200 \$	4,400 \$	52,800 \$	1,480 \$	2,960 \$	35,520 \$		
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.83</b>	<b>6</b>	<b>824 \$</b>			<b>4,945 \$</b>	<b>59,340 \$</b>	<b>2,067 \$</b>	<b>12,400 \$</b>	<b>148,800 \$</b>	<b>1,243 \$</b>	<b>7,455 \$</b>	<b>89,460 \$</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		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 \$
<b>TOTAL</b>						<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>			<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>			<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
5937	6	824 \$	4,945 \$	59,340 \$
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>824 \$</b>	<b>4,945 \$</b>	<b>59,340 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	2	948 \$	1,895 \$	22,740 \$
2	2	805 \$	1,610 \$	19,320 \$
3	2	720 \$	1,440 \$	17,280 \$
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>824 \$</b>	<b>4,945 \$</b>	<b>59,340 \$</b>

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 5937-5947 av. de l'Esplanade

Plateau-Mont-Royal (Mile-End)

6 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	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	4	750 pi2	733 \$	1,012 \$	876 \$	2,000 \$	1,124 \$	4,495 \$	53,940 \$
3 chambres	5 ½	2	750 pi2	678 \$	762 \$	720 \$	2,200 \$	1,480 \$	2,960 \$	35,520 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.83</b>	<b>6</b>	<b>750 pi2</b>			<b>824 \$</b>	<b>2,067 \$</b>	<b>1,243 \$</b>	<b>7,455 \$</b>	<b>89,460 \$</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	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
2 chambres	4 ½	4	750 pi2	0.98 \$	1.35 \$	1.17 \$	2.67 \$	1.50 \$
3 chambres	5 ½	2	750 pi2	0.90 \$	1.02 \$	0.96 \$	2.93 \$	1.97 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.83</b>	<b>6</b>	<b>750 pi2</b>			<b>1.10 \$</b>	<b>2.76 \$</b>	<b>1.66 \$</b>

# L'EMPLACEMENT

5937-5947 AV. DE L'ESPLANADE



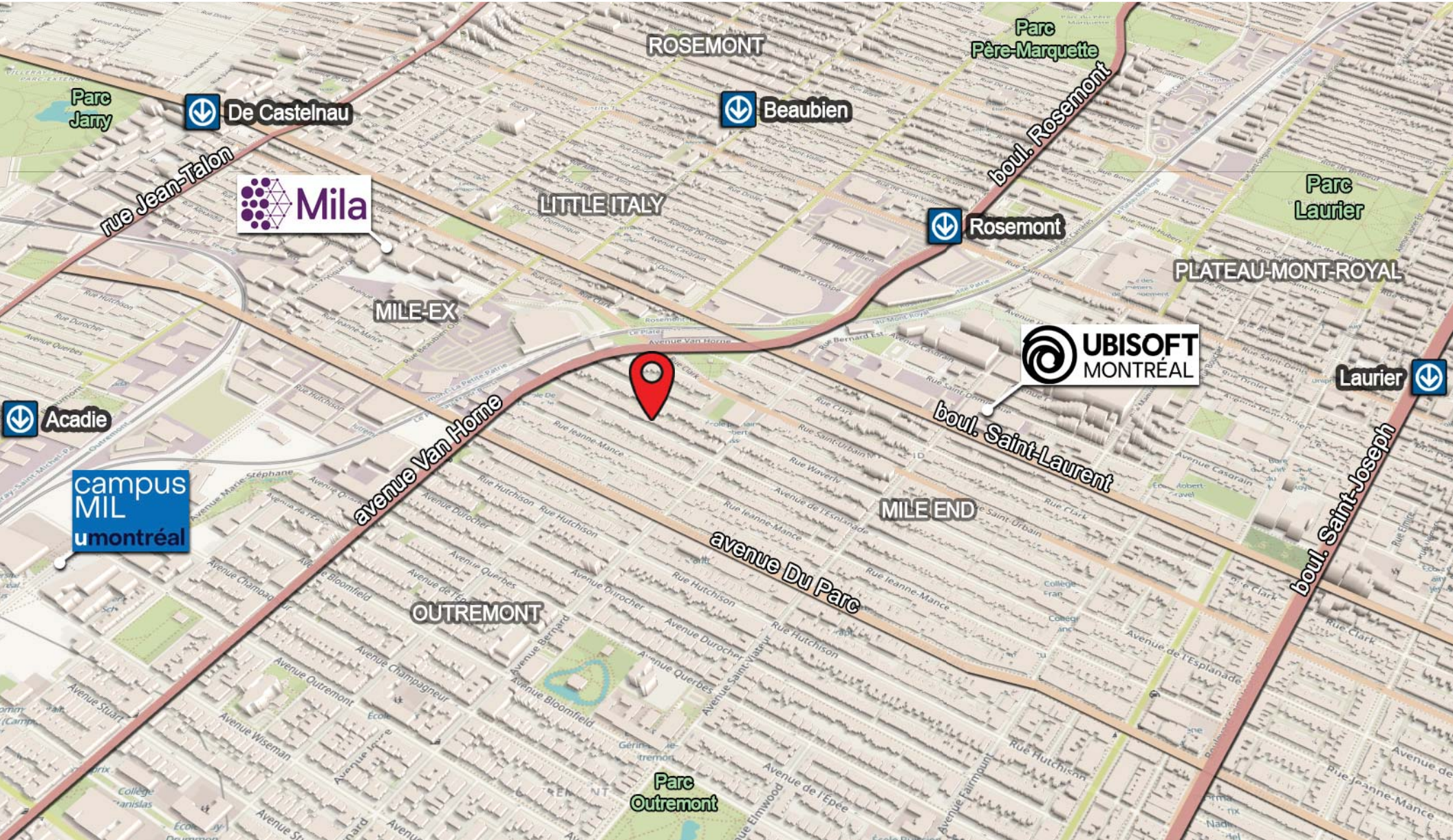
Métro  
Rosemont  
1100 m  
(~15 min.)



UdeM  
Campus MIL  
1.4 km  
(~20 min.)



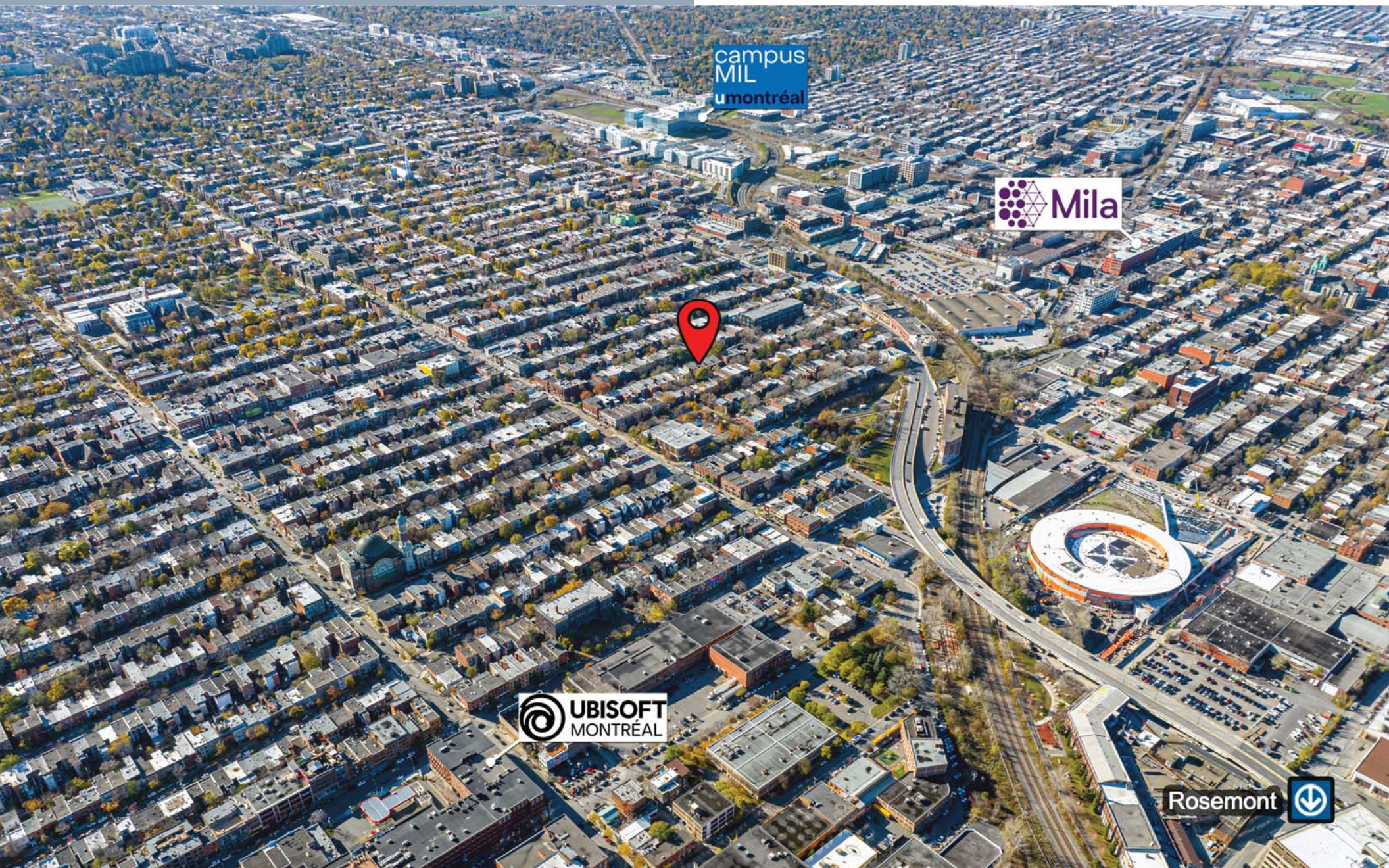
Ubisoft  
Montréal  
800 m  
(~10 min.)





# L'EMPLACEMENT

5937-5947 AV. DE L'ESPLANADE



campus  
MIL  
umontreal

Mila

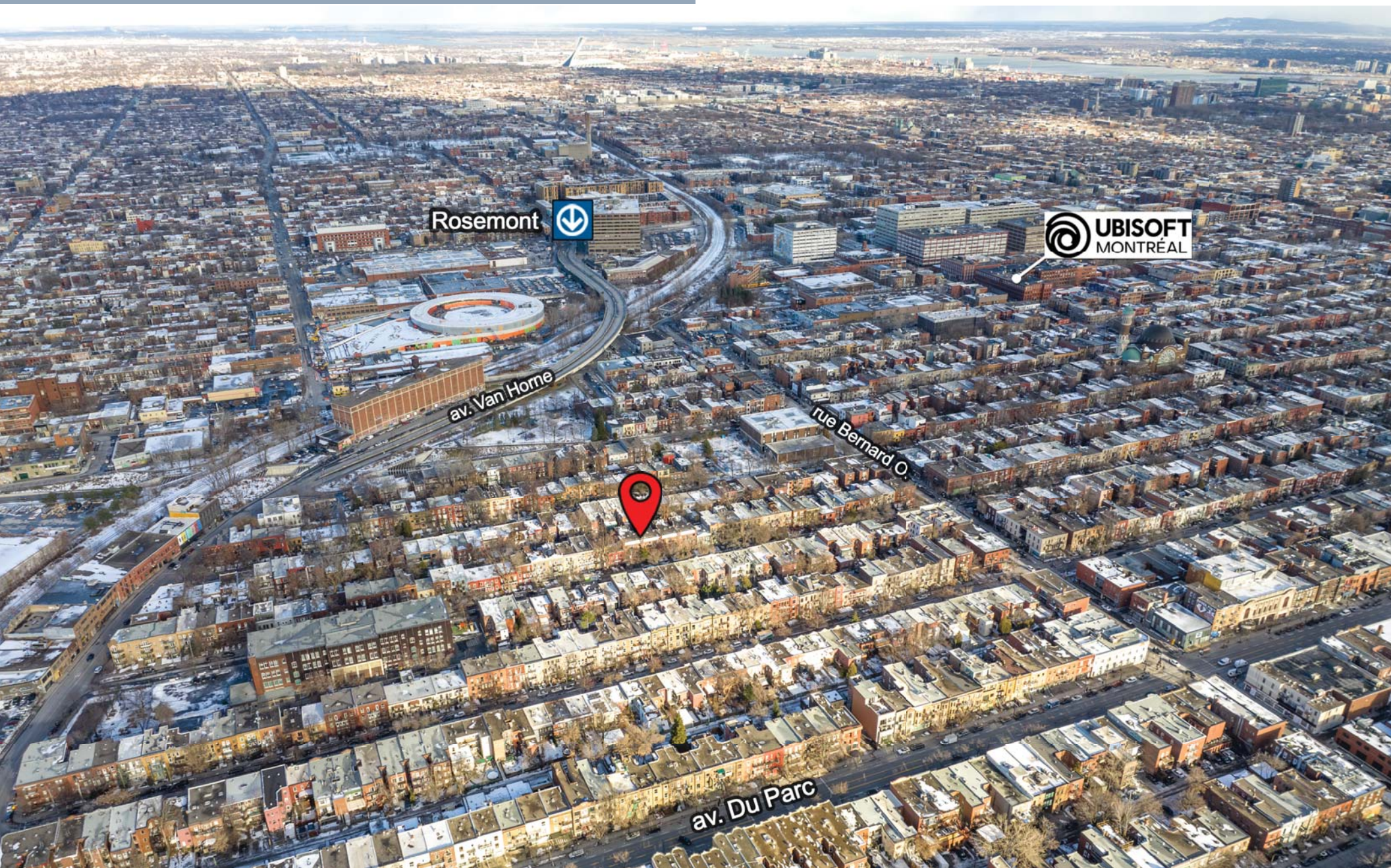
UBISOFT  
MONTREAL

Rosemont



# L'EMPLACEMENT

5937-5947 AV. DE L'ESPLANADE



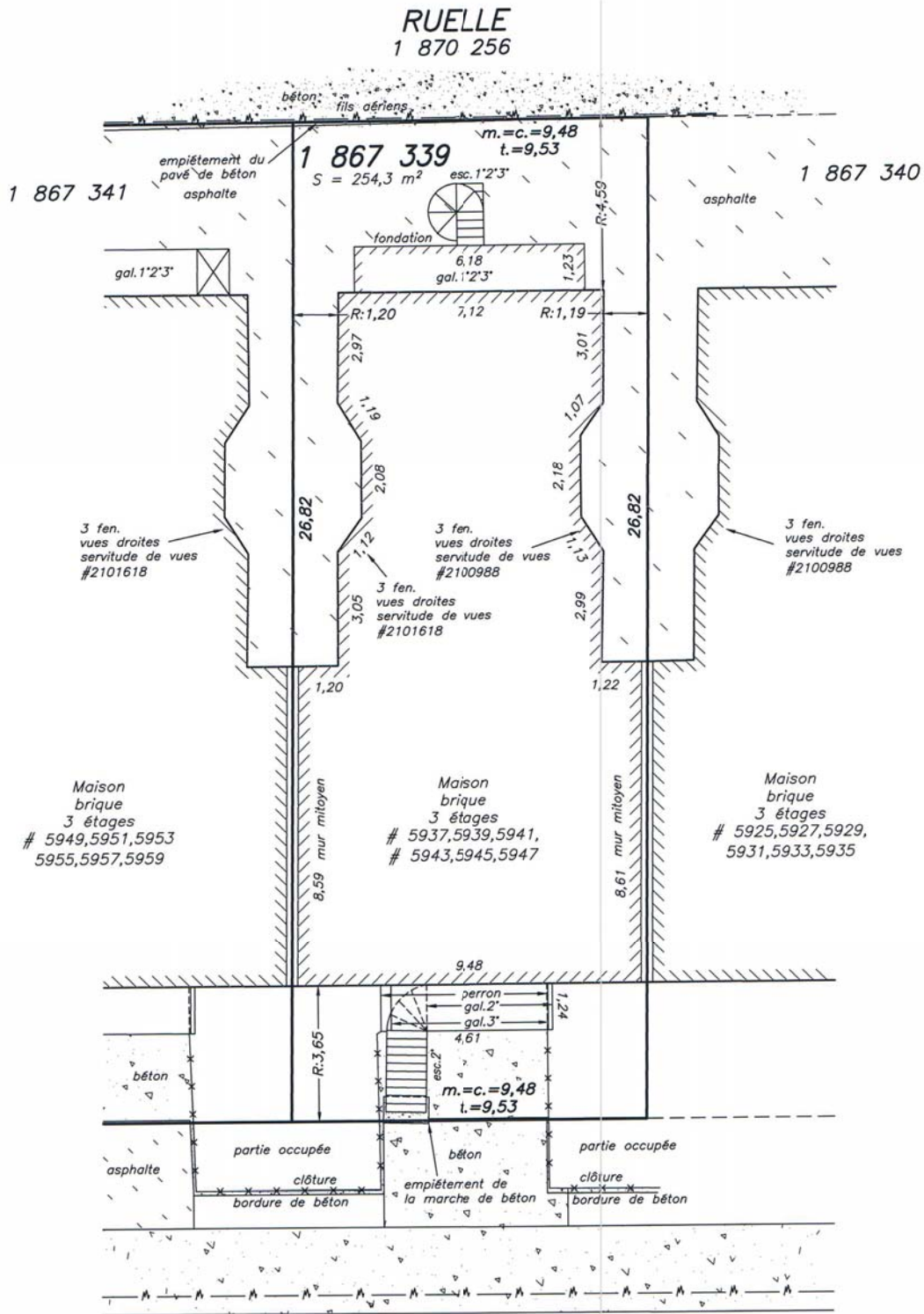
# CERTIFICAT DE LOCALISATION

5937-5947 AV. DE L'ESPLANADE



5937-5947

Avenue de l'Esplanade



AVENUE DE L'ESPLANADE  
1 870 255

# ZONAGE

## 5937-5947 AV. DE L'ESPLANADE

LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

### RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0005

Usages prescrits

Catégorie 1 :	H.2-4
Catégorie 2 :	
Catégorie 3 :	
Catégorie 4 :	

Note :

\* voir le [règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

#### Hauteurs et marges

Minimum d'étages : 2,00  
Maximum d'étages : 3,00  
Minimum en mètres : -  
Maximum en mètres : 12,50

Hauteur maximale (en mètre)	Marge latérale minimale (en mètre)	Marge arrière minimale (en mètre)
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

#### Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%) : 30  
Taux d'implantation maximum (%) : 70

Note :  
Densité minimale : -  
Densité maximale : -  
Note :

#### Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) :

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des critères et des objectifs contenus dans le règlement sur les PIIA, nous vous invitons à consulter la [section sur le sujet](#).

#### MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277). Si les présentes normes s'avèrent différentes de celles apparaissant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ce règlement prévaut dans tous les cas.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



5937 - 01



5937 - 02



5937 - 03



5937 - 04



5937 - 05



5937 - 06



5937 - 07



5937 - 08



5937 - 09



# DÉCLARATIONS

5937-5947 AV. DE L'ESPLANADE

## 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 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



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



**IMMEUBLES GLORIA**  
Agence Immobilière