

1271-1277 Bellechasse

1,325,000 \$

Rosemont

5 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	70,740 \$
TOTAL DÉPENSES	22,753 \$
REVENU NET	45,912 \$
MRB	18.73
MRN	28.86
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,635,100 \$

COÛT PAR UNITÉ

265,000 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.46 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

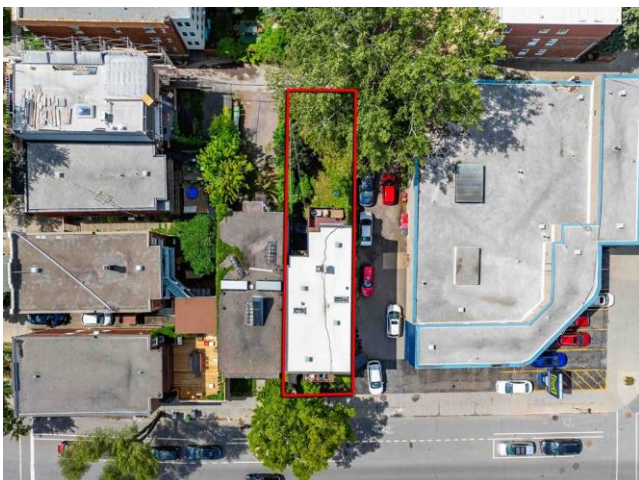
0.86 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

1.88 %

Faits Saillants

- Magnifique 5-plex au coeur de Rosemont
- À quelques minutes de la Plaza St-Hubert et du métro Beaubien
- Facilité de location exceptionnelle dans un secteur hautement prisé
- Grande cour privée avec arbres matures
- Deux stationnements exclusifs à l'arrière
- Plusieurs travaux effectués au fil des années
- Immeuble à fort potentiel d'optimisation dans un secteur de choix
- Même propriétaire depuis près de 30 ans
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect avantageux
- Opportunité unique pour un investisseur ou propriétaire-occupant!



1271-1277 Bellechasse

1,325,000 \$

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	0
4 chambres +	6 ½+	1
Total Unités	5	



Commercial

Commercial

Total Unités

Stationnement

Stationnement	2
Garage	0
Entreposage	0

Total Espaces 2

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	3794547
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1925
Superficie Lot	301 m2
Superficie Bât.	
Four	Locataires
Réfrigérateur	Locataires
Laveuse	Locataires
Sécheuse	Locataires
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements
Piscine	Aucun
Meublé	Aucun
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Vide sanitaire
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

Emplacement

Artère Principale	Christophe-Colomb
Intersection	Christophe-Colomb/Beaubien
Commerces	Plaza St-Hubert
Station de Métro	Beaubien
Autobus	
École	UdeM, UQAM
Hôpital	Hôpital Jean-Talon
Attraction	Parc Père-Marquette

Chauffage

Source Énergie	Électricité & Gaz
Type Chauffage	Plinthes & Eau Chaude
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité & Gaz
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Membrane blanche TPO (2016) Isolation de l'entretoit en cellulose (2016)
Fenêtres	Remplacement récent des portes et fenêtres en aluminium
Balcons	Escalier en fer forgé changé, balcons avant et arrière entretenus et solidifiés
Murs Extérieurs	Travaux de maçonnerie récents comprenant les joints de brique et les allèges de fenêtres
Électricité	Entrée principale 400A disjoncteurs
Plomberie	Tuyauterie en cuivre et PEX, refaite et entretenue au fil des années Drain de plancher et clapet anti-refoulement (2026)
Système de Chauffage	Chauffage au gaz naturel au RDC et chauffage électrique aux étages Chauffage à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires Chauffe-eau Giant (2008 à 2016)
Ascenseur	
Garage	Deux stationnements extérieurs privés à l'arrière
Salles de Bain	Quelques salles de bain rénovées au fil des années
Cuisines	Quelques cuisines rénovées au fil des années
Certificat de Localisation	JP Grondin - 2025-06-18
Rapport Environnemental	Phase 1 - Solmatech - 2025-07-01

Notes

- Le logement 1273A sera libre et disponible pour un propriétaire-occupant, offrant des possibilités de financement avantageuses.
- Superbe cour intime (25' x 30') : Une véritable rareté en ville incluant une grande cour privée avec arbres matures

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

1271-1277 Bellechasse

1,325,000 \$

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%	837 \$	20,088 \$	29%
2 chambres	4 ½	2	40%	1,304 \$	31,296 \$	45%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	1	20%	1,482 \$	17,784 \$	26%
Total	4.50	5		1,153 \$	69,168 \$	

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

REVENU		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	5	69,168 \$	98%	13,834 \$	Septembre 2026
Revenus - Commercial		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	2	1,572 \$	2%	314 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		70,740 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		2,075 \$	3.0%	415 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		68,665 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		9,786 \$	14.3%	1,957 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		1,153 \$	1.7%	231 \$	2026-2027 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		3,287 \$	4.8%	657 \$	
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 - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		3,500 \$	5.1%	700 \$	SCHL normalisé
Autres Coûts		687 \$	1.0%	137 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		1,250 \$	1.8%	250 \$	SCHL normalisé
Administration		3,090 \$	4.5%	618 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		0 \$	0.0%	0 \$	Aucun électroménager inclus
TOTAL DÉPENSES		22,753 \$	33.1%	4,551 \$	
REVENU NET		45,912 \$	66.9%		

1271-1277 Bellechasse

1,325,000 \$

Rosemont

5 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)
PRIX DEMANDÉ	1,325,000 \$		1,325,000 \$		1,325,000 \$
MONTANT DU PRÊT	850,000 \$	64.2 %	790,000 \$	59.6 %	670,000 \$
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		SCHL (régulier)
Taux	4.40 %		4.40 %		4.40 %
Amortissement	50		40		40
Terme	5		5		5
Date Expiration					
Paieement Mensuel	3,484 \$		3,481 \$		2,952 \$
Couverture de Dette	1.10		1.10		1.30
COMPTANT À L'ACHAT	475,000 \$	35.8 %	535,000 \$	40.4 %	655,000 \$
					49.4 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	45,912 \$	45,912 \$	45,912 \$
Coût Annuel de la Dette	41,806 \$	41,770 \$	35,426 \$
Liquidités	4,107 \$	4,142 \$	10,487 \$
Retour sur Liquidités	0.86 %	0.77 %	1.60 %
Retour sur Investissement	1.88 %	2.17 %	2.56 %
M.R.B.	18.73	18.73	18.73
M.R.N.	28.86	28.86	28.86
Coût par Unité	265,000 \$	265,000 \$	265,000 \$
TGA	3.46 %	3.46 %	3.46 %

COÛT PAR UNITÉ

265,000 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

0.86 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

1.88 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.46 %

Notes

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

1271-1277 Bellechasse

Rosemont

5 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
2		1271	3.5	800 \$	1,250 \$	450 \$	464	1.72 \$	
3		1273	3.5	874 \$	1,250 \$	376 \$	464	1.88 \$	
3		1273A	4.5	1,600 \$	1,600 \$	0 \$	620	2.58 \$	Propriétaire-Occupant (Estimé)
2		1275	4.5	1,008 \$	1,600 \$	592 \$	620	1.63 \$	
1		1277	6.5	1,482 \$	2,000 \$	518 \$	1,116	1.33 \$	Deux grandes c-à-c doubles
P		Parking	Parking	70 \$	75 \$	5 \$		0.00 \$	
P		Parking	Parking	61 \$	75 \$	14 \$		0.00 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2	
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$		
RÉSIDENTIEL	5 Unités	5,764 \$	69,168 \$	7,700 \$	92,400 \$	1,936 \$	23,232 \$		4.50
AUTRES REVENUS		131 \$	1,572 \$	150 \$	1,800 \$	19 \$	228 \$		657
GRAND TOTAL		5,895 \$	70,740 \$	7,850 \$	94,200 \$	1,955 \$	23,460 \$		1.76 \$

1271-1277 Bellechasse

Rosemont5 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 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	2	837 \$	800 \$	874 \$	1,674 \$	20,088 \$	1,250 \$	2,500 \$	30,000 \$	413 \$	826 \$	9,912 \$
2 chambres	4 ½	2	1,304 \$	1,008 \$	1,600 \$	2,608 \$	31,296 \$	1,600 \$	3,200 \$	38,400 \$	296 \$	592 \$	7,104 \$
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	1,482 \$	1,482 \$	1,482 \$	1,482 \$	17,784 \$	2,000 \$	2,000 \$	24,000 \$	518 \$	518 \$	6,216 \$
TOTAL	4.50	5	1,153 \$			5,764 \$	69,168 \$	1,540 \$	7,700 \$	92,400 \$	387 \$	1,936 \$	23,232 \$

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 \$
Stationnement		2	66 \$	61 \$	70 \$	131 \$	1,572 \$	75 \$	150 \$	1,800 \$	10 \$	19 \$	228 \$
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						131 \$	1,572 \$		150 \$	1,800 \$		19 \$	228 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
	5	1,153 \$	5,764 \$	69,168 \$
Total	5	1,153 \$	5,764 \$	69,168 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	1	1,482 \$	1,482 \$	17,784 \$
2	2	904 \$	1,808 \$	21,696 \$
3	2	1,237 \$	2,474 \$	29,688 \$
TOTAL	5	1,153 \$	5,764 \$	69,168 \$

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

1271-1277 Bellechasse

Rosemont

5 unités

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

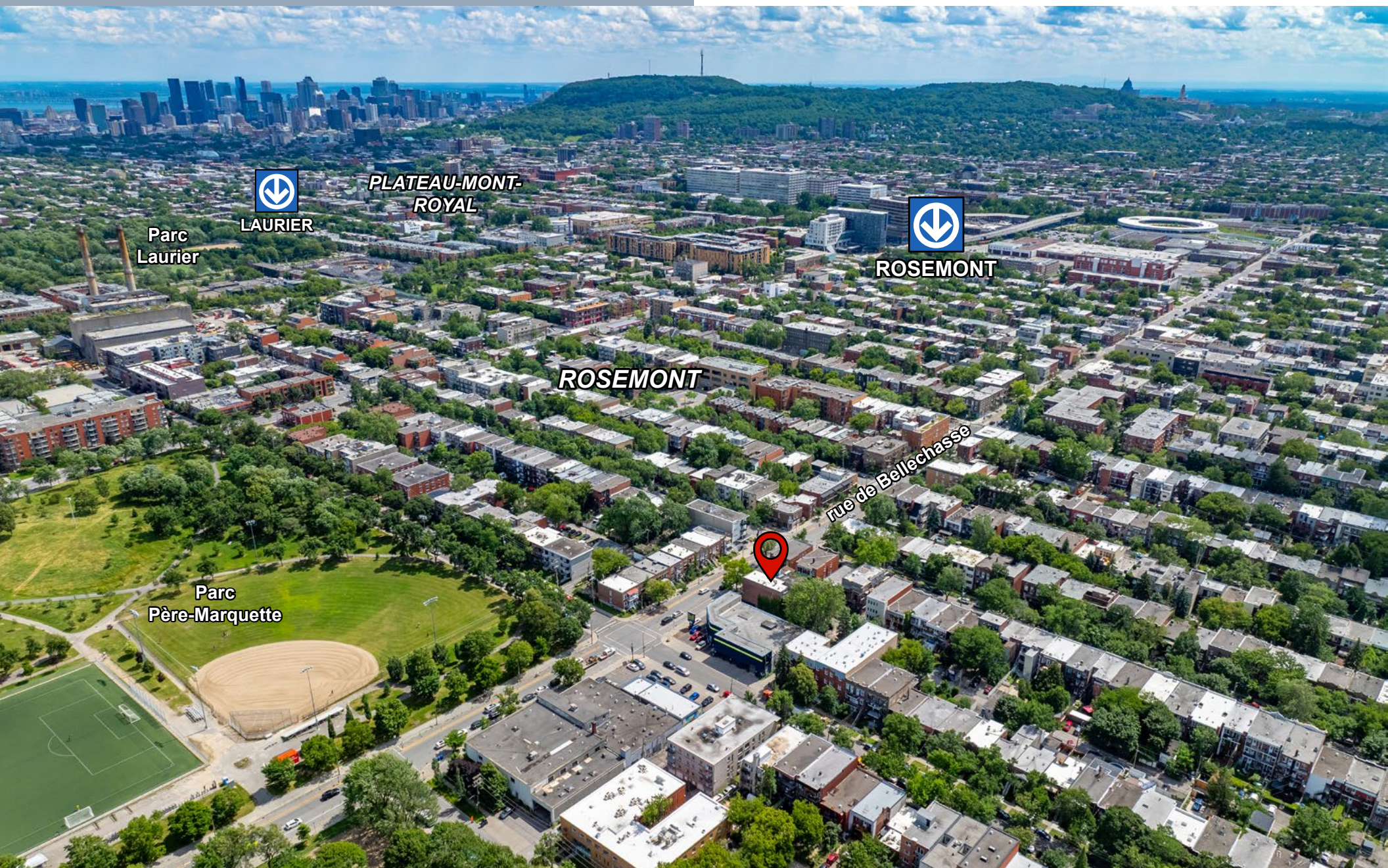
Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	2	464 pi2	800 \$	874 \$	837 \$	1,250 \$	413 \$	826 \$	9,912 \$
2 chambres	4 ½	2	620 pi2	1,008 \$	1,600 \$	1,304 \$	1,600 \$	296 \$	592 \$	7,104 \$
3 chambres	5 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	1,116 pi2	1,482 \$	1,482 \$	1,482 \$	2,000 \$	518 \$	518 \$	6,216 \$
TOTAL	4.50	5	657 pi2			1,153 \$	1,540 \$	387 \$	1,936 \$	23,232 \$

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

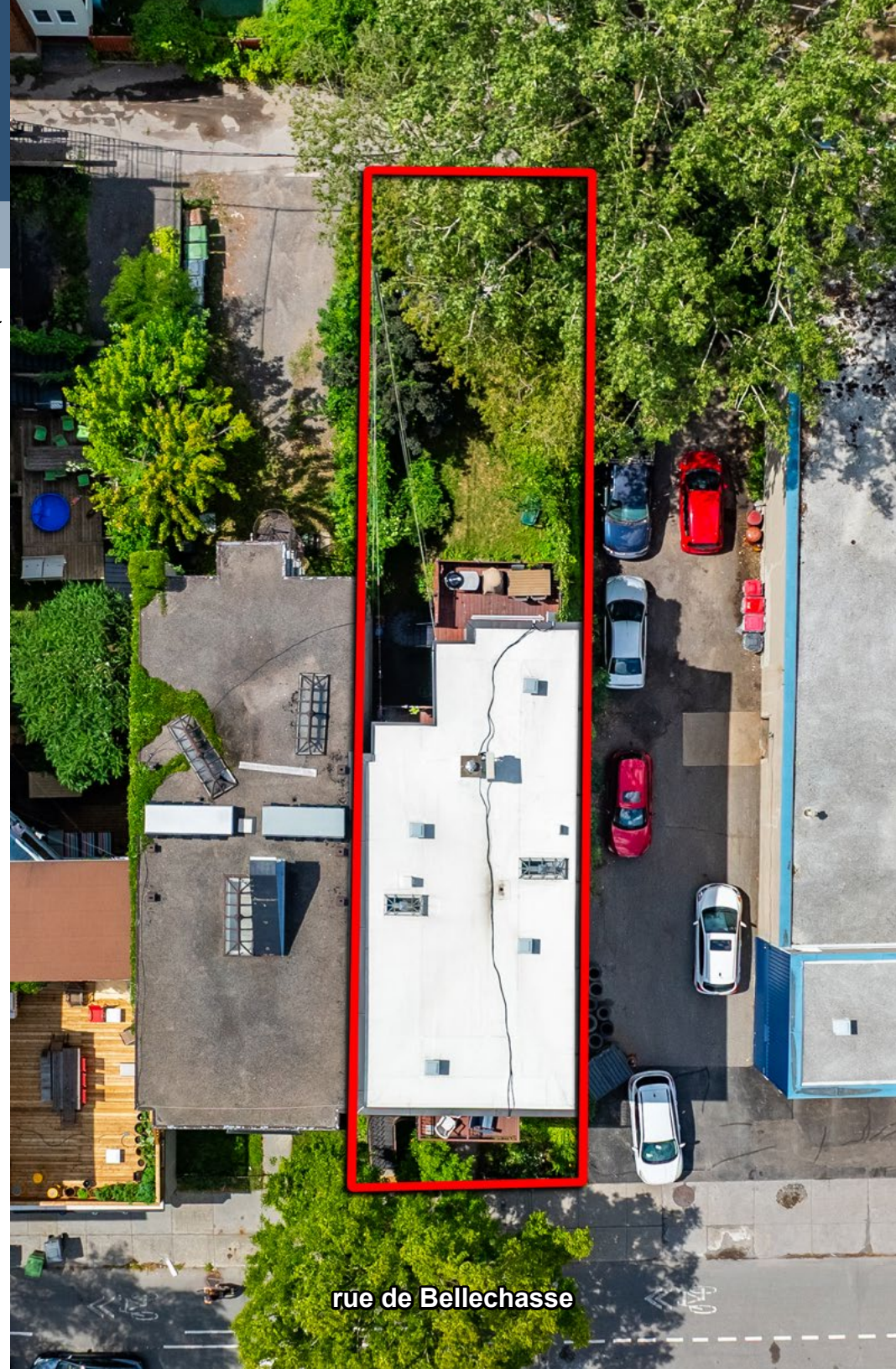
Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
1 chambre	3 ½	2	464 pi2	1.72 \$	1.88 \$	1.80 \$	2.69 \$	0.89 \$
2 chambres	4 ½	2	620 pi2	1.63 \$	2.58 \$	2.10 \$	2.58 \$	0.48 \$
3 chambres	5 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	1,116 pi2	1.33 \$	1.33 \$	1.33 \$	1.79 \$	0.46 \$
TOTAL	4.50	5	657 pi2			1.76 \$	2.34 \$	0.59 \$

L'EMPLACEMENT

1271-1277 BELLECHASSE



1271-1277 BELLECHASSE



rue de Bellechasse

ZONAGE

1271-1277 BELLECHASSE



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 :	1271 - 1277 Rue de Bellechasse
Arrondissement :	Arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie
Numéro de lot :	3794547
Numéro de matricule :	9744-22-1767-1-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	3210
Numéro de compte foncier :	30 - F61299200

2. Propriétaire

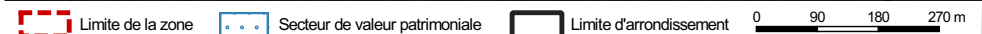
Nom :	LEMELIN, ROBERT
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	1273A DE BELLECHASSE , MONTREAL QUEBEC, H2S 1Z1
Date d'inscription au rôle :	1997-10-31

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	7,62 m	Nombre d'étages :	3
Superficie :	300,5 m ²	Année de construction :	1925
		Aire d'étages :	333 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		Rôle antérieur	
Date de référence au marché :	2024-07-01	Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur du terrain :	601 000 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	1 409 600 \$
Valeur du bâtiment :	1 034 100 \$		
Valeur de l'immeuble :	1 635 100 \$		



District électoral

Saint-Édouard

Densité et implantation

Densité	Mode d'implantation
Min : 1.26 Max : s.o.	C
Taux d'implantation (%)	I : Isolé J : Jumelé C : Contigu RI : Règlement d'insertion
Min : 35 Max : 60	

Usages prescrits *

Usage principal :	H.2-4
Autres usages :	s.o.

Hauteur et marges du bâtiment

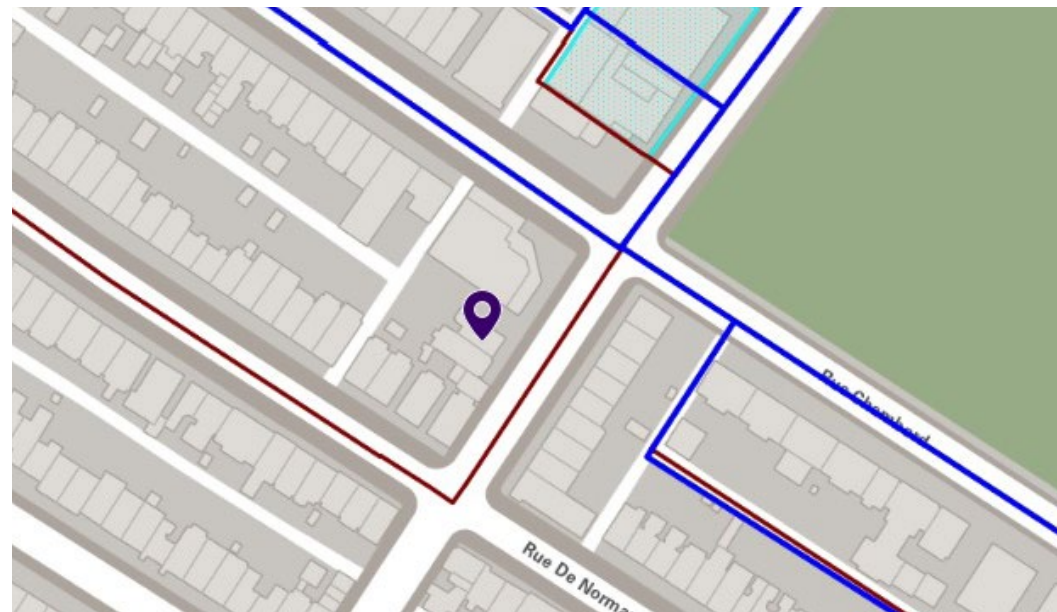
Hauteur en étage	Marge latérale min. (m)
Min : 2 Max : 3	1.5
Hauteur (m)	Marge arrière min. (m)
Min : s.o. Max : 12.5	3

Verdissement

Taux minimum requis (%)
30

Patrimoine

Présence d'un secteur de valeur patrimoniale	Normes
Oui	A



01



02



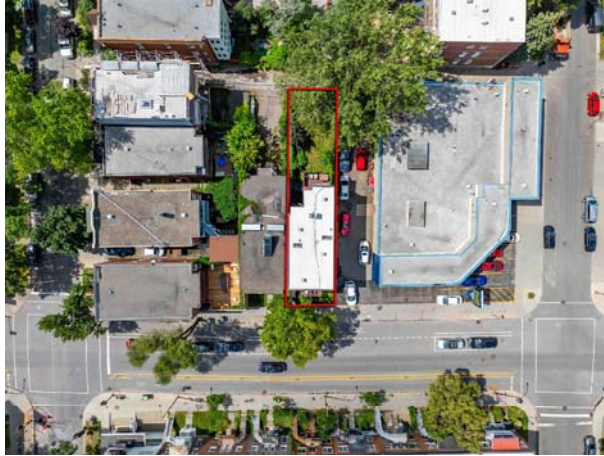
03



04



05



06



07



08



09



1273 - 01



1273 - 02



1273 - 03



1273 - 04



1273A - 01



1273A - 02



1273A - 03



1273A - 04



1273A - 05



1273A - 06



1277 - 01



1277 - 02



1277 - 03



1277 - 04



1277 - 05



1277 - 06



1277 - 07



1277 - 08



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