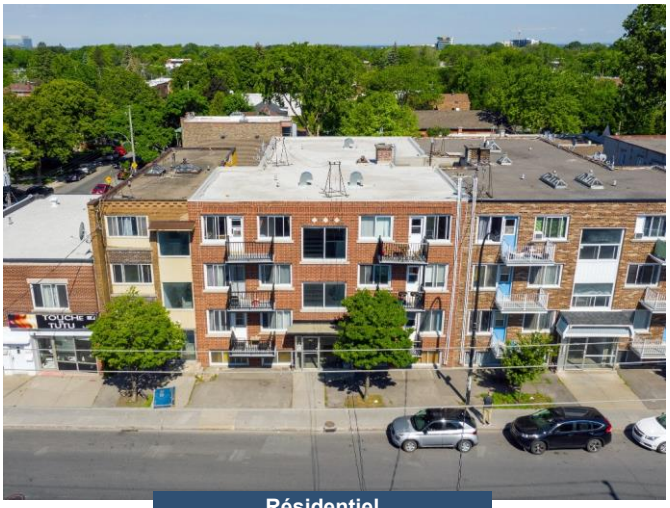
IMMEUBLES GLORIA

# À Vendre

## 2375 Jean-Talon E. — 4,100,000 $

**Villeray - Saint-Michel** — **17 unités**



**Résidentiel**

| 1½ | 2½ | 3½ | 4½ | 5½ | 6½ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 4 | 10 | 0 | 0 | 17 | 0 |

### Sommaire Financier

| | |
|---|---|
| REVENU POTENTIEL BRUT | 263,820 $ |
| TOTAL DÉPENSES | 74,994 $ |
| REVENU NET | 181,383 $ |
| MRB | 15.54 |
| MRN | 22.60 |
| ÉVALUATION MUNICIPALE | 2,026,800 $ |

| COÛT PAR UNITÉ | TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION |
|---|---|
| **241,176 $** | **4.42 %** |
| RETOUR SUR LIQUIDITÉS | RETOUR SUR INVESTISSEMENT |
| **2.14 %** | **6.67 %** |

### Faits Saillants

- Superbe immeuble de 17 unités avec localisation incroyable
- Situé directement en face de la station de métro d'Iberville
- À quelques pas de la section commerciale de la rue Beaubien E.
- Chauffage et eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire
- Plus de 400,000$ investis en rénovations depuis 2018
- Refait: toiture, balcons, brique, intercom, portes de garage, etc.
- 4 unités ont été complètement rénovées récemment
- Très bien entretenu au fil des années, plusieurs dépenses en capital
- Excellente qualité de locataires, beaucoup de demande locative
- Bon potentiel d'augmentation des revenus
- Incroyable opportunité d'investissement dans un secteur de choix!

2025-06-27 14:34

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

IMMEUBLES GLORIA

# Description

## 2375 Jean-Talon E. — 4,100,000 $

**Villeray - Saint-Michel** — **17 unités**

### Résidentiel

| | | |
|---|---|---|
| Studio | 1 ½ | 1 |
| Alcôve | 2 ½ | 2 |
| 1 chambre | 3 ½ | 4 |
| 2 chambres | 4 ½ | 10 |
| 3 chambres | 5 ½ | 0 |
| 4 chambres + | 6 ½+ | 0 |
| **Total Unités** | | **17** |

### Commercial

| | |
|---|---|
| Commercial | 0 |
| **Total Unités** | **0** |

### Stationnement

| | |
|---|---|
| Stationnement | 0 |
| Garage | 3 |
| Entreposage | 10 |
| **Total Espaces** | **13** |

### Information Générale

| | | |
|---|---|---|
| Zonage | Résidentiel | |
| Cadastre | 2167342 | |
| Type d'Immeuble | Attaché | |
| Nb. Étages | 3 | |
| Année Construction | 1960 | |
| Superficie Lot | 416 | m2 |
| Superficie Bât. | | |
| Four | Selon les baux | |
| Réfrigérateur | Selon les baux | |
| Laveuse | Propriétaire | |
| Sécheuse | Propriétaire | |
| Ascenseur | Aucun | |
| Entr. Lav/Séch. | Buanderie & 4 apt. | |
| Entr. Lave-Vaiss. | | |
| Piscine | Aucune | |
| Meublé | Four & frigo | |
| Air Climatisé | | |
| Sous-Sol | Unités et garage | |
| Foyer | Aucun | |
| Intercom | Oui | |

### Emplacement

| | |
|---|---|
| Artère Principale | Jean-Talon E. |
| Intersection | Jean-Talon E. / Papineau |
| Commerces | Centre Boulevard |
| Station de Métro | Métro Iberville |
| Autobus | 45, 93, 94, 359, 372 |
| École | Collège Rosemont, A-Grasset |
| Hôpital | Hôpital Jean-Talon |
| Attraction | Marché Jean-Talon |

### 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 | Asphalte et gravier \| Refaite en 2018 (29,000$) \| Garantie de 10 ans |
| Fenêtres | |
| Balcons | Balcons en fibre de verre avec rampes en aluminium \| Remplacés en 2019 (19,000$) |
| Murs Extérieurs | Travaux de brique à l'avant 2019 (65,000$) |
| Électricité | Panneau principal de 400 A \| Panneaux de 60AMP avec disjoncteurs remplacés en 2017 |
| Plomberie | Laveuse/sécheuse commerciale remplacée en 2019 (3600$) \| Entrées laveuse/sécheuse dans les 4 unités rénovées |
| Système de Chauffage | Chauffage à l'eau chaude alimenté par une fournaise au gaz naturel (2010) \| Chauffage à la charge du propriétaire |
| Réservoirs Eau Chaude | Chauffe-eau au gaz naturel remplacé en 2021 (10,000$) \| Eau chaude à la charge du propriétaire |
| Ascenseur | Aucun |
| Garage | 3 espaces de garages intérieurs \| 3 portes de garage remplacées en 2019 (4,400$) |
| Salles de Bain | 4 logements 4 1/2 rénovés à neuf en 2019 |
| Cuisines | 4 logements 4 1/2 rénovés à neuf en 2019 |
| Certificat de Localisation | Réjean Archambault - 2012-11-13 \| Un nouveau certificat de localisation sera commandé par le vendeur |
| Rapport Environnemental | Phase 1 - Spheratest - 2013 et 2018 \| Un nouveau rapport Phase 1 sera commandé par le vendeur |

### Notes

- Zonage: Usage C.4 H (commercial et résidentiel) | Zone C03-052
- Plus de 400,000$ investis en rénovations depuis 2018
- Boites postales remplacées en 2019 | Intercom remplacé en 2018 | 17 nouveaux avertisseurs de fumée en 2021

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

2025-06-27 14:34

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

## 2375 Jean-Talon E. — 4,100,000 $

**Villeray - Saint-Michel** — **17 unités**

| RÉSIDENTIEL | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Type** | | **Unités** | **%** | **Moy** | **Annuel $** | **%** |
| Studio | **1 ½** | 1 | 6% | 950 $ | 11,400 $ | 5% |
| Alcôve | **2 ½** | 2 | 12% | 1,050 $ | 25,200 $ | 10% |
| 1 chambre | **3 ½** | 4 | 24% | 995 $ | 47,760 $ | 19% |
| 2 chambres | **4 ½** | 10 | 59% | 1,365 $ | 163,740 $ | 66% |
| 3 chambres | **5 ½** | 0 | 0% | 0 $ | 0 $ | 0% |
| 4 chambres + | **6 ½+** | 0 | 0% | 0 $ | 0 $ | 0% |
| **Total** | **3.85** | **17** | | **1,216 $** | **248,100 $** | |

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

| **REVENU** | | **$** | **%** | **Par Unité** | **Notes** |
|---|---|---|---|---|---|
| Revenus - Résidentiel | 17 | 248,100 $ | 94% | 14,594 $ | Juillet 2026 |
| Revenus - Commercial | 0 | 0 $ | 0% | 0 $ | |
| Revenus - Garage | 3 | 11,160 $ | 4% | 656 $ | |
| Revenus - Stationnement | 0 | 0 $ | 0% | 0 $ | |
| Revenus - Buanderie | | 2,160 $ | 1% | 127 $ | Estimé |
| Revenus - Entreposage | | 2,400 $ | 1% | 141 $ | Estimé |
| Revenus - Autre | | 0 $ | 0% | 0 $ | |
| Revenus - Autre | | 0 $ | 0% | 0 $ | |
| **REVENU POTENTIEL BRUT** | | **263,820 $** | **100%** | | |
| Inoccupation - Résidentiel | | 7,443 $ | 3.0% | 438 $ | SCHL normalisé |
| Inoccupation - Commercial | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Inoccupation - Stationnement | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| **REVENU BRUT EFFECTIF** | | **256,377 $** | | | |
| **DÉPENSES** | | | | | |
| Taxes - Municipale | | 13,328 $ | 5.2% | 784 $ | 2025 facture |
| Taxes - Scolaires | | 1,649 $ | 0.6% | 97 $ | 2024-2025 facture |
| Taxes - Eau | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Taxes - Ordures | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Taxes - Spéciale | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Gaz Naturel | | 12,186 $ | 4.8% | 717 $ | |
| Électricité | | 806 $ | 0.3% | 47 $ | Service |
| Assurances | | 14,487 $ | 5.7% | 852 $ | |
| Déneigement / Pelouse | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Enlèvement des Ordures | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Internet | | 1,104 $ | 0.4% | 65 $ | Apt. #4 et #6 |
| Alarme | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Téléphone / Intercom | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Contrat - Extermination | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| Réparations & Maintenance | | 10,370 $ | 4.0% | 610 $ | SCHL normalisé |
| Réserve - Électroménagers | | 2,040 $ | 0.8% | 120 $ | SCHL normalisé |
| Superintendant - Concierge | | 6,205 $ | 2.4% | 365 $ | SCHL normalisé |
| Administration | | 12,819 $ | 5.0% | 754 $ | SCHL normalisé |
| Autre Dépense | | 0 $ | 0.0% | 0 $ | |
| **TOTAL DÉPENSES** | | **74,994 $** | **29.3%** | **4,411 $** | |
| **REVENU NET** | | **181,383 $** | **70.8%** | | |

2025-06-27 14:34

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

## 2375 Jean-Talon E. — 4,100,000 $

**Villeray - Saint-Michel** — **17 unités**

## FINANCEMENT

| | SCHL APH Sélect (50 pts) | | SCHL (régulier) | | SCHL APH Sélect (100 pts) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **PRIX DEMANDÉ** | **4,100,000 $** | | **4,100,000 $** | | **4,100,000 $** | |
| **MONTANT DU PRÊT** | **3,325,000 $** | 81.1 % | **2,815,000 $** | 68.7 % | **3,600,000 $** | 87.8 % |
| **Créancier** | **SCHL APH Sélect** | | **SCHL (régulier)** | | **SCHL APH Sélect** | |
| **Taux** | 3.95 % | | 3.95 % | | 3.95 % | |
| **Amortissement** | 40 | | 40 | | 50 | |
| **Terme** | 5 | | 5 | | 5 | |
| **Date Expiration** | | | | | | |
| **Paiement Mensuel** | 13,727 $ | | 11,622 $ | | 13,690 $ | |
| **Couverture de Dette** | **1.10** | | **1.30** | | **1.10** | |
| **COMPTANT À L'ACHAT** | **775,000 $** | 18.9% | **1,285,000 $** | 31.3% | **500,000 $** | 12.2% |

## RENTABILITÉ

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Revenu Net** | 181,383 $ | 181,383 $ | 181,383 $ |
| **Coût Annuel de la Dette** | 164,725 $ | 139,459 $ | 164,283 $ |
| **Liquidités** | **16,658 $** | **41,924 $** | **17,100 $** |
| **Retour sur Liquidités** | **2.14 %** | **3.26 %** | **3.42 %** |
| **Retour sur Investissement** | **6.67 %** | **5.57 %** | **8.15 %** |
| **M.R.B.** | 15.54 | 15.54 | 15.54 |
| **M.R.N.** | 22.60 | 22.60 | 22.60 |
| **Coût par Unité** | 241,176 $ | 241,176 $ | 241,176 $ |
| **TGA** | 4.42 % | 4.42 % | 4.42 % |

| COÛT PAR UNITÉ | RETOUR SUR LIQUIDITÉS | RETOUR SUR INVESTISSEMENT | TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION |
|---|---|---|---|
| **241,176 $** | **2.14 %** | **6.67 %** | **4.42 %** |

**Notes**

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.
- Option 3: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique et abordabilité.

2025-06-27 14:34

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

# Résidentiel - Liste des Loyers

## 2375 Jean-Talon E.

**Villeray - Saint-Michel** — **17 unités**

| # | Étage | Adresse | # Appartement | Grandeur | Loyer Actuel $ | Loyer Potentiel $ | Différence | Notes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SS | 2375 | **01** | 4.5 | 1,405 $ | 1,750 $ | 345 $ | |
| 2 | SS | 2375 | **02** | 3.5 | 750 $ | 1,350 $ | 600 $ | |
| 3 | 1 | 2375 | **03** | 4.5 | 1,150 $ | 1,750 $ | 600 $ | |
| 4 | 1 | 2375 | **04** | 1.5 | 950 $ | 1,050 $ | 100 $ | |
| 5 | 1 | 2375 | **05** | 3.5 | 1,150 $ | 1,350 $ | 200 $ | |
| 6 | 1 | 2375 | **06** | 4.5 | 1,515 $ | 1,750 $ | 235 $ | |
| 7 | 1 | 2375 | **07** | 4.5 | 1,710 $ | 1,750 $ | 40 $ | |
| 8 | 2 | 2375 | **08** | 4.5 | 1,220 $ | 1,750 $ | 530 $ | |
| 9 | 2 | 2375 | **09** | 2.5 | 1,050 $ | 1,150 $ | 100 $ | |
| 10 | 2 | 2375 | **10** | 3.5 | 730 $ | 1,350 $ | 620 $ | |
| 11 | 2 | 2375 | **11** | 4.5 | 1,100 $ | 1,750 $ | 650 $ | |
| 12 | 2 | 2375 | **12** | 4.5 | 1,750 $ | 1,750 $ | 0 $ | |
| 13 | 3 | 2375 | **14** | 4.5 | 875 $ | 1,750 $ | 875 $ | |
| 14 | 3 | 2375 | **15** | 4.5 | 1,300 $ | 1,750 $ | 450 $ | |
| 15 | 3 | 2375 | **16** | 2.5 | 1,050 $ | 1,150 $ | 100 $ | |
| 16 | 3 | 2375 | **17** | 4.5 | 1,620 $ | 1,750 $ | 130 $ | |
| 17 | 3 | 2375 | **18** | 3.5 | 1,350 $ | 1,350 $ | 0 $ | Vacant Estimé |
| 18 | G | 2375 | **G01** | Garage | 350 $ | 350 $ | 0 $ | |
| 19 | G | 2375 | **G02** | Garage | 300 $ | 350 $ | 50 $ | |
| 20 | G | 2375 | **G03** | Garage | 280 $ | 350 $ | 70 $ | |
| 21 | L | 2375 | **Laundry** | Laundry | 180 $ | 180 $ | 0 $ | Estimé (4 unités avec entrées laveuse/sécheuse) |
| 22 | S | 2375 | **S01** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 23 | S | 2375 | **S02** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 24 | S | 2375 | **S03** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 25 | S | 2375 | **S04** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 26 | S | 2375 | **S05** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 27 | S | 2375 | **S06** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 28 | S | 2375 | **S07** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 29 | S | 2375 | **S08** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 30 | S | 2375 | **S09** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |
| 31 | S | 2375 | **S10** | Storage | 20 $ | 20 $ | 0 $ | Estimé |

2025-06-27 14:34

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

# Résidentiel - Liste des Loyers

## 2375 Jean-Talon E.

**Villeray - Saint-Michel** — **17 unités**

| # | Étage | Adresse | # Appartement | Grandeur | Loyer Actuel $ | Loyer Potentiel $ | Différence | Notes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | Loyer Actuel | | Loyer Potentiel | | Diff. Actuel VS Potentiel | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mensuel $ | Annuel $ | Mensuel $ | Annuel $ | Mensuel $ | Annuel $ |
| RÉSIDENTIEL | 17 Unités | 20,675 $ | 248,100 $ | 26,250 $ | 315,000 $ | 5,575 $ | 66,900 $ |
| AUTRES REVENUS | | 1,310 $ | 15,720 $ | 1,430 $ | 17,160 $ | 120 $ | 1,440 $ |
| **GRAND TOTAL** | | **21,985 $** | **263,820 $** | **27,680 $** | **332,160 $** | **5,695 $** | **68,340 $** |

**Grandeur Moyenne des Appartements** 3.85

2025-06-27 14:34

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

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

# 2375 Jean-Talon E.

**Villeray - Saint-Michel** — **17 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** | 1 | 950 $ | 950 $ | 950 $ | 950 $ | 11,400 $ | 1,050 $ | 1,050 $ | 12,600 $ | 100 $ | 100 $ | 1,200 $ |
| **Alcôve** | **2 ½** | 2 | 1,050 $ | 1,050 $ | 1,050 $ | 2,100 $ | 25,200 $ | 1,150 $ | 2,300 $ | 27,600 $ | 100 $ | 200 $ | 2,400 $ |
| **1 chambre** | **3 ½** | 4 | 995 $ | 730 $ | 1,350 $ | 3,980 $ | 47,760 $ | 1,350 $ | 5,400 $ | 64,800 $ | 355 $ | 1,420 $ | 17,040 $ |
| **2 chambres** | **4 ½** | 10 | 1,365 $ | 875 $ | 1,750 $ | 13,645 $ | 163,740 $ | 1,750 $ | 17,500 $ | 210,000 $ | 386 $ | 3,855 $ | 46,260 $ |
| **3 chambres** | **5 ½** | 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 $ |
| **TOTAL** | **3.85** | **17** | **1,216 $** | | | **20,675 $** | **248,100 $** | **1,544 $** | **26,250 $** | **315,000 $** | **328 $** | **5,575 $** | **66,900 $** |

## SERVICES

| | | | Actuel | | | | | Valeur Marchande | | | Différence Actuel VS Marché | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Type** | **Grandeur** | **Unités** | **Moyenne** | **Min** | **Max** | **Mensuel $** | **Annuel $** | **Moyenne** | **Mensuel $** | **Annuel $** | **Moyenne** | **Mensuel $** | **Annuel $** |
| **Garage** | | 3 | 310 $ | 280 $ | 350 $ | 930 $ | 11,160 $ | 350 $ | 1,050 $ | 12,600 $ | 40 $ | 120 $ | 1,440 $ |
| **Stationnement** | | 0 | 0 $ | | 0 $ | 0 $ | 0 $ | 0 $ | 0 $ | 0 $ | 0 $ | 0 $ | 0 $ |
| **Entreposage** | | 10 | 20 $ | 20 $ | 20 $ | 200 $ | 2,400 $ | 20 $ | 200 $ | 2,400 $ | 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:** | 1 **S:** 1 | | | | 180 $ | 2,160 $ | | 180 $ | 2,160 $ | | 0 $ | 0 $ |
| **TOTAL** | | | | | | **1,310 $** | **15,720 $** | | **1,430 $** | **17,160 $** | | **120 $** | **1,440 $** |

## STATISTIQUES

| STATISTIQUES PAR IMMEUBLE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | **Unités** | **Moyenne** | **Mensuel $** | **Annuel $** |
| 2375 | 17 | 1,216 $ | 20,675 $ | 248,100 $ |
| **Total** | **17** | **1,216 $** | **20,675 $** | **248,100 $** |

| STATISTIQUES PAR ÉTAGE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Étage** | **Unités** | **Moyenne** | **Mensuel $** | **Annuel $** |
| 1 | 5 | 1,295 $ | 6,475 $ | 77,700 $ |
| 2 | 5 | 1,170 $ | 5,850 $ | 70,200 $ |
| 3 | 5 | 1,239 $ | 6,195 $ | 74,340 $ |
| SS | 2 | 1,078 $ | 2,155 $ | 25,860 $ |
| **TOTAL** | **17** | **1,216 $** | **20,675 $** | **248,100 $** |

2025-06-27 14:34

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

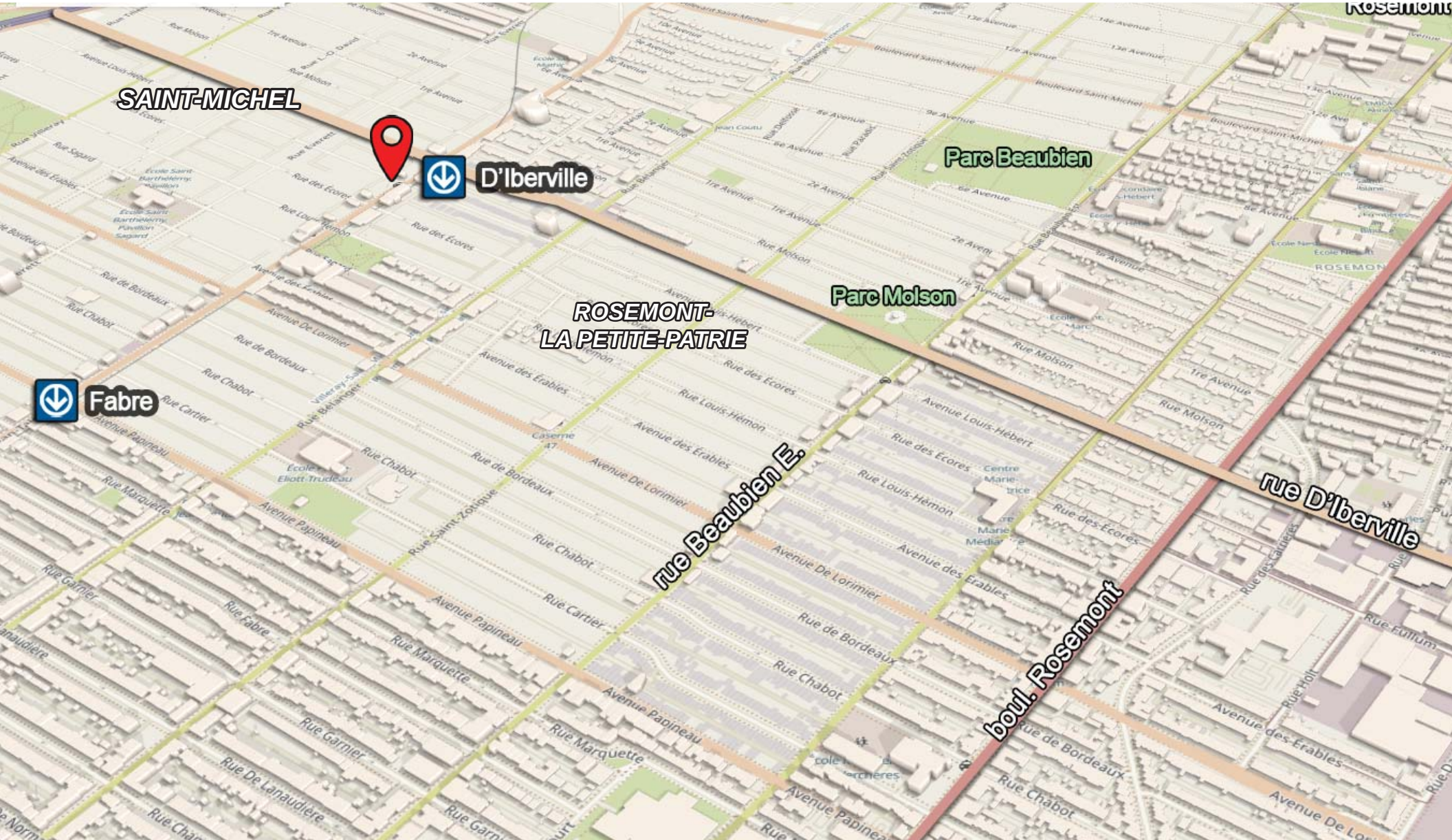
# L'EMPLACEMENT

## 2375 JEAN-TALON E.

Métro
D'Iberville
20 m
(~1 min.)

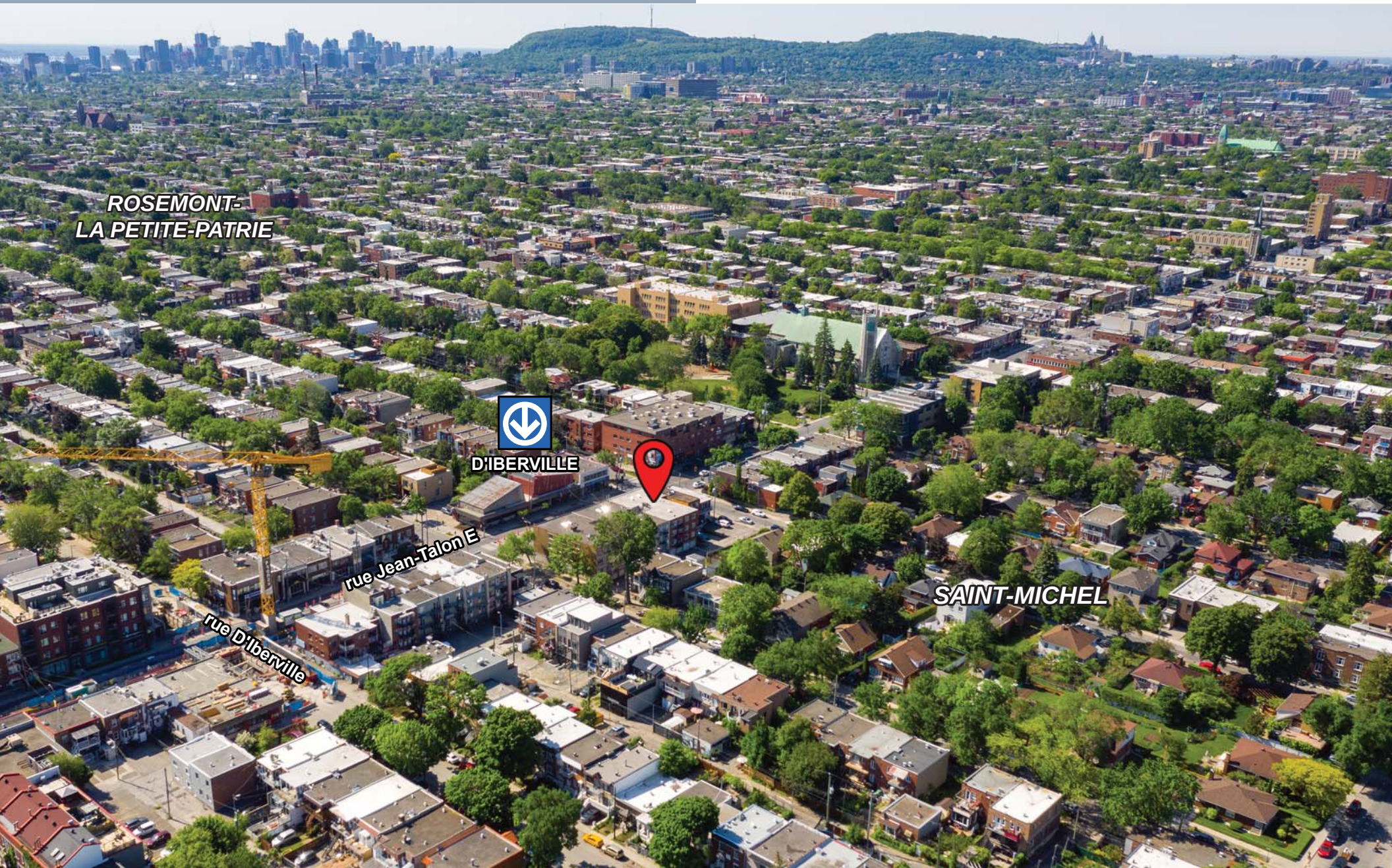
Parc
Molson
1000 m
(~10 min.)

Rue
Beaubien E.
1100 m
(~11 min.)



# L'EMPLACEMENT

## 2375 JEAN-TALON E.

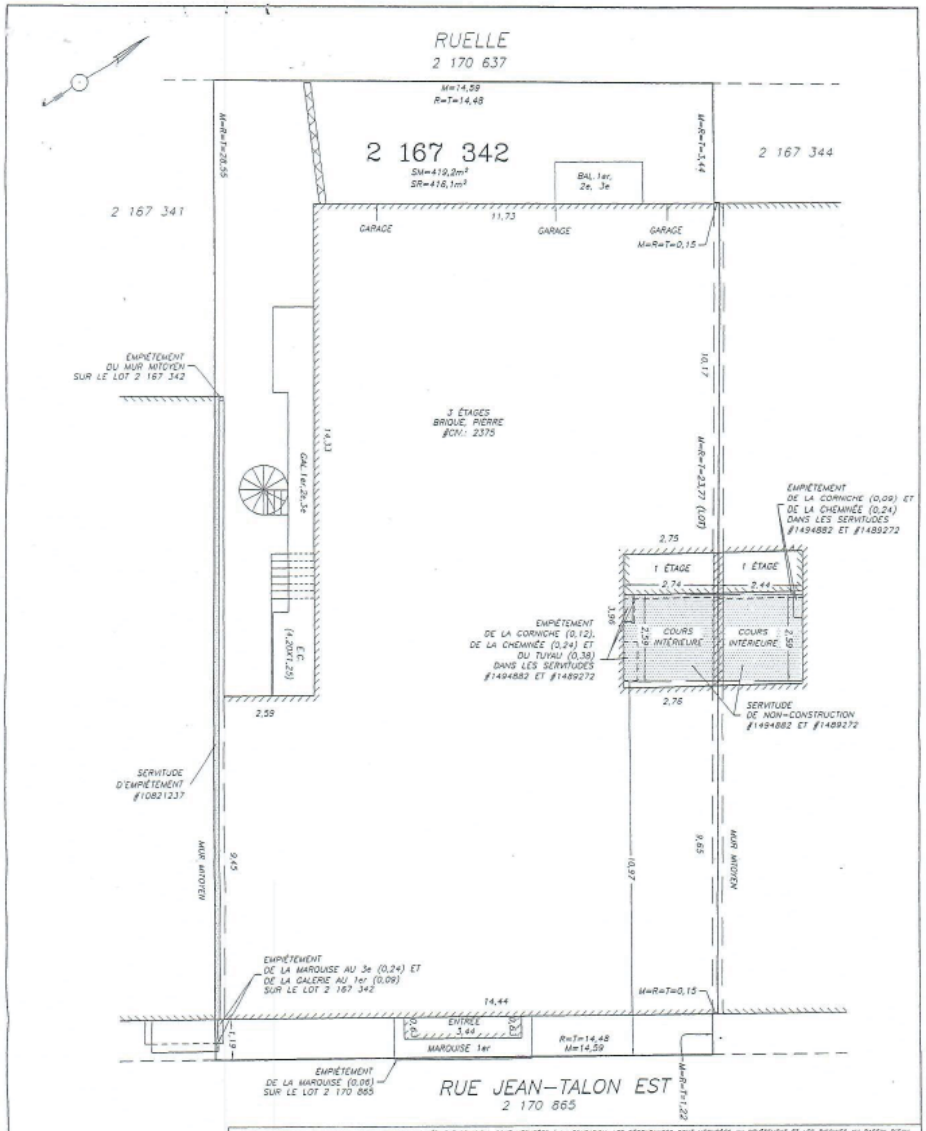


# L'EMPLACEMENT

## 2375 JEAN-TALON E.

# CERTIFICAT DE LOCALISATION

## 2375 JEAN-TALON E.



7 juin 2025

# ZONAGE

# 2375 JEAN-TALON E.

Montréal

## Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de **Montréal**
En vigueur pour les exercices financiers **2023-2024-2025**

### 1. Identification de l'unité d'évaluation

| | |
|---|---|
| Adresse : | 2375 Rue Jean-Talon Est |
| Arrondissement : | Arrondissement de Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension |
| Numéro de lot : | 2167342 |
| Numéro de matricule : | 9645-78-4582-2-000-0000 |
| Utilisation prédominante : | Logement |
| Numéro d'unité de voisinage : | 3963 |
| Numéro de compte foncier : | 30 - F67276900 |

### 2. Propriétaire

| | |
|---|---|
| Nom : | NIYAZOVA, ZAITENAM |
| Statut aux fins d'imposition scolaire : | Personne physique |
| Adresse postale : | 995 CH DU BORD-DE-L'EAU S , NOYAN QUEBEC, J0J 1B0 |
| Date d'inscription au rôle : | 2013-06-27 |
| Nom : | KHAZIYEV, KHAINIJAN |
| Statut aux fins d'imposition scolaire : | Personne physique |

### 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

**Caractéristiques du terrain**

| | |
|---|---|
| Mesure frontale : | 14,48 m |
| Superficie : | 416,1 m$^2$ |

**Caractéristiques du bâtiment principal**

| | |
|---|---|
| Nombre d'étages : | 3 |
| Année de construction : | 1960 |
| Aire d'étages : | 895,6 m$^2$ |
| Genre de construction : | |
| Lien physique : | En rangée plus de 1 côté |
| Nombre de logements : | 17 |
| Nombre de locaux non résidentiels : | |
| Nombre de chambres locatives : | |

### 4. Valeurs au rôle d'évaluation

**Rôle courant**

| | |
|---|---|
| Date de référence au marché : | 2021-07-01 |
| Valeur du terrain : | 395 300 $ |
| Valeur du bâtiment : | 1 631 500 $ |
| Valeur de l'immeuble : | 2 026 800 $ |

**Rôle antérieur**

| | |
|---|---|
| Date de référence au marché : | 2018-07-01 |
| Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : | 1 427 300 $ |

### 5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Six logements et plus

Valeur imposable de l'immeuble : 2 026 800 $ Valeur non imposable de l'immeuble : 0 $

## Grille des usages et des normes

**USAGES AUTORISÉS** **ZONE : C03-052**

| Catégories d'usages autorisées | | Principal | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Habitation | | | H | | | | | |
| Commerce | | C.4 | | | | | | |
| Industrie | | | | | | | | |
| Équipements collectifs et institutionnels | | | | | | | | |
| **Niveaux de bâtiment autorisés** | | | | | | | | |
| Rez-de-chaussée (RDC) | | X | | | | | | |
| Inférieurs au RDC | | X | | | | | | |
| Immédiatement supérieur au RDC | (2e étage) | X | | | | | | |
| Tous sauf le RDC | | | X | | | | | |
| Tous les niveaux | | | | | | | | |
| **Autres exigences particulières** | | | | | | | | |
| Usages uniquement autorisés | | | | | | | | |
| Usages exclus | | | | | | | | |
| Nombre de logements maximal | | | | | | | | |
| Superficie des usages spécifiques | max (m2) | | | | | | | |
| Distance entre deux restaurants | min (m) | | | | | | | |
| Catégorie de débit de boissons alcooliques | (A-B-C-D-E) | C | | | | | | |
| Café-terrasse autorisé | | X | | | | | | |

**CADRE BÂTI**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hauteur** | | | | | | | | |
| En mètre | min/max (m) | 0/11 | 0/11 | | | | | |
| En étage | min/max | 2/3 | 2/3 | | | | | |
| **Implantation et densité** | | | | | | | | |
| Largeur du terrain | min (m) | - | - | | | | | |
| Mode d'implantation | (I-J-C) | C | C | | | | | |
| Taux d'implantation au sol | min/max (%) | 35/85 | 35/85 | | | | | |
| Densité | min/max | - | - | | | | | |
| **Marges** | | | | | | | | |
| Avant principale | min/max (m) | 0/4,5 | 0/4,5 | | | | | |
| Avant secondaire | min/max (m) | 0/3 | 0/3 | | | | | |
| Latérale | min (m) | 1,5 | 1,5 | | | | | |
| Arrière | min (m) | 3 | 3 | | | | | |
| **Apparence d'un bâtiment** | | | | | | | | |
| Pourcentage d'ouvertures | min/max (%) | 10/40 | 10/40 | | | | | |
| Pourcentage de maçonnerie | min (%) | 80 | 80 | | | | | |
| **Patrimoine** | | | | | | | | |
| Secteur d'intérêt patrimonial | (A, AA, B, F) | - | | | | | | |

**AUTRES DISPOSITIONS**

| | |
|---|---|
| **Dispositions particulières** | |
| Articles visés | 665.61; 665.62 |
| Autres dispositions particulières | |
| **Enseignes** | |
| Catégorie d'affichage | A-1 |
| **Règlements discrétionnaires** | |
| PIIA (secteur) | 4 |
| PAE | - |

**CARTE DE LA ZONE**

**MISES À JOUR**

01-283-108 (2021-01-19) 01-283-122 (2025-05-28)
01-283-115 (2023-03-07)
01-283-116 (2023-04-04)

***Cette grille contient des dispositions applicables à la zone concernée. D'autres dispositions, dont celles générales, se retrouvent dans le texte du règlement.***

# DÉCLARATIONS

## 2375 JEAN-TALON 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

Jean-Talon 2375 - 01

Jean-Talon 2375 - 02

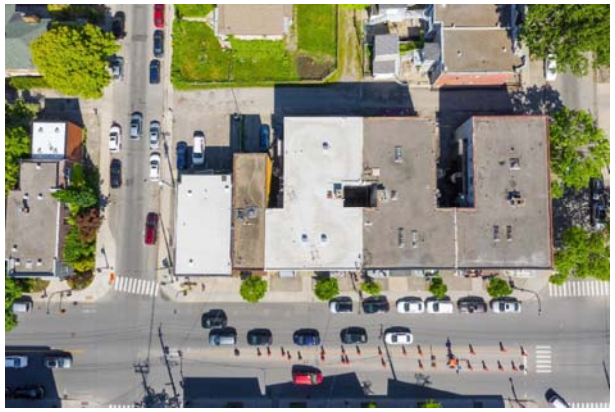
Jean-Talon 2375 - 03

Jean-Talon 2375 - 04

Jean-Talon 2375 - 05

Jean-Talon 2375 - 06

Jean-Talon 2375 - 07



Jean-Talon 2375 - 08

Jean-Talon 2375 - 09

Jean-Talon 2375 - 10

Jean-Talon 2375 - 11

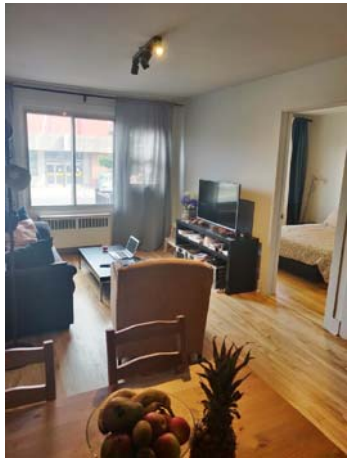
Jean-Talon 2375 - 12

Jean-Talon 2375 - 13

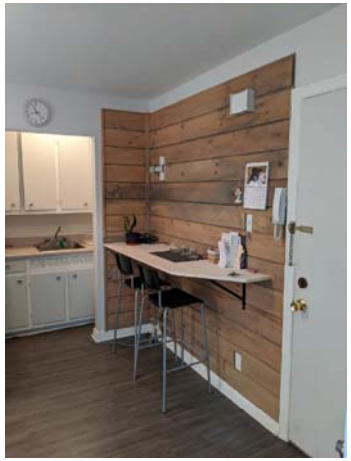
Jean-Talon 2375 - 14

Jean-Talon 2375 - 15

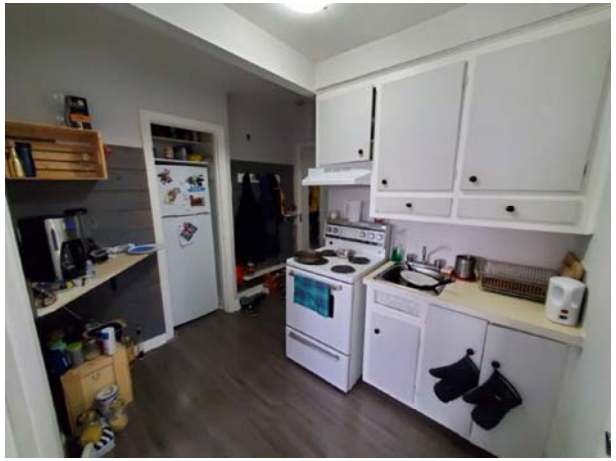
Jean-Talon 2375 - 16



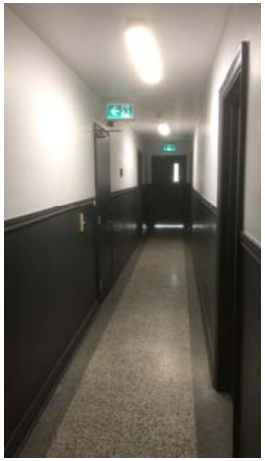
Jean-Talon 2375 - 17



Jean-Talon 2375 - 18



Jean-Talon 2375 - 19



Jean-Talon 2375 - 20

Jean-Talon 2375 - 21

Jean-Talon 2375 - apt#12 - 01

Jean-Talon 2375 - apt#12 - 02

Jean-Talon 2375 - apt#12 - 03

Jean-Talon 2375 - apt#12 - 04

Jean-Talon 2375 - apt#12 - 05

Jean-Talon 2375 - apt#12 - 06