



**Gisèle Auger**, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA  
**MULTI IMMO GISELE AUGER**  
 Agence immobilière  
 1202, Marie-Gérin-Lajoie #300  
 Terrebonne (QC) J6Y 0M2  
<http://www.multiimmo.ca>

514-703-4159

[auger.gisele@outlook.com](mailto:auger.gisele@outlook.com)



**No Centris 18535758 (En vigueur)**



**2 383 500 \$ + TPS/TVQ**

**4584 Av. Papineau  
 Montréal (Le Plateau-Mont-Royal)  
 H2H 1V3**

**Région** Montréal  
**Quartier** Le Plateau-Mont-Royal  
**Près de**  
**Parc industriel**

<b>Genre de propriété</b>	Commerciale	<b>Année de construction</b>	1932
<b>Style</b>	Bâtisse	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Type de copropriété</b>		<b>Devis</b>	
<b>Utilisation de la propriété</b>	Commerciale seulement	<b>Déclaration de copropriété</b>	
<b>Type de bâtiment</b>	En rangée		
<b>Nombre total d'étages</b>	4	<b>Cotisation spéciale</b>	
<b>Dimensions du bâtiment</b>	40 X 118 p	<b>Procès-verbal</b>	
<b>Sup. habitable</b>		<b>États financiers</b>	
<b>Superficie du bâtiment</b>	4 711,36 pc	<b>Règlements de l'immeuble</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	40 X 118 p	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du terrain</b>	4 711,36 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Cadastre de l'immeuble</b>	1193926	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2021)
<b>Cadastre parties communes</b>		<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Zonage</b>	Commercial	<b>Date ou délai d'occupation</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Genre d'exploitation</b>	Entreposage	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Genre de commerce</b>	2,3,4 - Entreposage auto & RDC - Le Caravan Cafe		

**Évaluation (municipale)**

**Année** 2018  
**Terrain** 698 300 \$  
**Bâtiment** 498 500 \$

**Taxes (annuelles)**

**Municipales** 35 973 \$ (2021)  
**Scolaires** 1 193 \$ (2021)  
**Secteur**  
**Affaire**  
**Eau**

**Énergie (annuelle)**

**Électricité**  
**Mazout**  
**Gaz**

**Total** 1 196 800 \$ **Total** 37 166 \$ **Total**

**Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 4 711 pc à 18 845 pc**

<b>Type</b>	Commercial	<b>Loyer mensuel</b>	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Numéro d'unité</b>	1	<b>Type de bail</b>	
<b>Raison sociale</b>		<b>Valeur locative</b>	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Superficie</b>	4 711 pc	<b>Option de renouv. du bail</b>	
<b>Bail</b>	Vacant	<b>Vente d'entreprise</b>	
<b>Franchise</b>		<b>En exploitation depuis</b>	
		<b>Option renouv. franchise</b>	

<b>Type</b>	Commercial	<b>Loyer mensuel</b>	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Numéro d'unité</b>	2	<b>Type de bail</b>	
<b>Raison sociale</b>		<b>Valeur locative</b>	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Superficie</b>	14 134 pc	<b>Option de renouv. du bail</b>	
<b>Bail</b>	Vacant	<b>Vente d'entreprise</b>	
<b>Franchise</b>		<b>En exploitation depuis</b>	
		<b>Option renouv. franchise</b>	

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Equipement/Services</b>	Monte-charge
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	Portes/Sol (1)
<b>Fondation</b>		<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Stat. cadastré (incl. prix)</b>	
<b>Revêtement</b>	Brique, Pierre de béton, Stucco	<b>Stat. cadastré (excl. prix)</b>	
<b>Plancher séparateur</b>	Béton	<b>Stat. (total)</b>	Garage (3)
<b>Fenestration</b>		<b>Allée</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité, Gaz naturel	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé), Plinthes à convection, Plinthes électriques	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Non aménagé	<b>Proximité</b>	Autoroute, Métro, Réseau Express Métropolitain (REM), Transport en commun
<b>Rénovations</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Eau (accès)</b>		<b>Garage</b>	Attaché, Tandem

## Inclusions

Plan préliminaire architecte, Vision du projet, Estimation valeur de revente & du profit brut en condos et en multiplex, Estimation délai de délivrance permis pour chaque propriété (4584=1@3 mois & 4586=3@6 mois, en 20 unités), Grille de zonage jusqu'à 36 unités avec le 4584 et 4586 Papineau.

## Exclusions

## Remarques - Courtier

Propriété commerciale vacante, 4 étages, Tout béton, Plafonds 12 pieds, Monte-charge, Implantation 105%, Superficie de 4711.40pc/étage, superficie Totale 18,845.60pc. Localisation de rêve au coeur du Plateau-Mont-Royal. Moins de 20 minutes de marche de tous les services & 2 stations de métro. Grille de zonage jusqu'à 36 unités, Inclus la vision du projet pour le 4584 (14 unités) et 4586 (6 unités) Papineau, Plan préliminaire, Estimation du profit potentiel en condos et en multilogements (20 unités et 36 unités), Estimation de délivrance des permis pour chaque propriété. Possibilité d'ajouter terrain vacant de 3513.37pi<sup>2</sup>. MLS:21549604. Opportunité incroyable!

## Addenda

Emplacement, emplacement, emplacement  
avenue Mont-Royal - 3 minutes à pied  
Métro Mont-Royal - 15 minutes à pied  
Métro Laurier - 17 minutes de marche  
Parc Lafontaine - 8 minutes à pied  
Avenue Laurier - 6 minutes à pied  
Parc Laurier - 15 minutes à pied  
À moins de 20 minutes de marche de tous les services  
À moins de 10 minutes du centre-ville de Montréal en voiture et 33 minutes en transport en commun

4 5 8 4 P a p i n e a u , M o n t r e a l

Bâtiment en béton de 4 étages

- Superficie du terrain en mètres : 437,7 mètres carrés

- Superficie du terrain en pieds carrés : 4 711,40 pieds carrés

- Usage: H2.6

- Étages: 4 étages (droit acquis)
- Implantation: 100% (droit acquis)
- Hauteur maximale: 12.5m
- Nombre de logements: 2 à 36 unités
- Structure : Tout béton
- Superficie totale (4 étages) : 18 845,60 pieds carrés
- Plafonds de 12 pieds
- Bâtiment vidé
- Ancienne propriété commerciale (possibilité de vendre en condos divis à confirmer avec autorités)
- À moins de 20 minutes de marche de tous les services + 2 stations de métro (Mont-Royal et Laurier)

4 5 8 6 - 4 5 9 0 P a p i n e u , M o n t r é a l

Lot vide

- Superficie du terrain en mètres : 326,40 mètres carrés
- Superficie du terrain en pieds carrés : 3513,37 pieds carrés
- Lot décontaminé
- Usage: H2.6
- Étages:2 à 3 étages
- Implantation: 30% à 85%
- Hauteur maximale: 12.5m
- Nombre de logements: 2 à 36 unités
- Superficie constructible: 8958pc + mezzanine
- Lot vidé de tous les matériaux
- Possibilité de vendre en condos divis (À CONFIRMER)
- À moins de 20 minutes de marche de tous les services + 2 stations de métro (Mont-Royal et Laurier)

#### POSSIBILITÉ D'ACQUÉRIR

4586-4590 Papineau, Mtl - TERRAIN VACANT

4584 Papineau, Mtl - BÂTIMENT VACANT DE 4 ÉTAGES TOUT EN BÉTON

Une opportunité unique et extrêmement rare! Superficie constructible potentielle totale: + 27 803pc.

Emplacement de rêve dans l'un des quartiers les plus en demande de Montréal, Le Plateau-Mont-Royal, situé à moins de 20 minutes de marche de tous les services et de deux stations de métro.

La propriété était inscrite 2,560,000\$. Elle vient d'être réinscrite, à 2,383,500\$, soit une baisse de prix 176,500\$.

Les propriétés sont détenues dans une compagnie libre de dette, sauf l'hypothèque des deux propriétés, et la compagnie ne détient que ces deux propriétés. Les vendeurs sont ouvert à vendre la compagnie, afin de permettre à l'acheteur de sauver le droit de mutation, qui s'élève à +ou-93,498\$.

Le vendeur est aussi ouvert à accorder une balance de prix de vente, contre des actions en garantie, selon certaines conditions.

4584 Papineau - Bâtiment béton de 4 étages: 2,383,500\$+TPS+TVQ

4586-4590 Papineau - Lot vacant: 1,115,500\$

TOTAL: 3,499,000\$

TOTAL+TPS+TVQ: 3,855,929\$

#### **Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur**

#### **Déclaration du vendeur**

Oui DV-42063

#### **Source**

MULTI IMMO GISÈLE AUGER, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.



Autre



Autre



Façade



Façade



Façade



Façade



Face arrière



Photo aérienne



À construire



À construire



À construire



À construire



À construire



À construire



À construire



À construire



Ascenseur



Garage



Garage



Ascenseur



À construire



À construire



À construire



À construire