

PMML

4640-4642 SAINTE-CATHERINE EST,
HOCHELAGA-MAISONNEUVE
11 LOGEMENTS ET 2 UNITÉS COMMERCIALES

À VENDRE



Marc-André Caron

PREMIER VP

Courtier Immobilier

Équipe Laurent Paquin et Mélissa Jacob

514-668-6210

marc-andre.caron@pmml.ca



PMML.CA



DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Usage mixte de 2 locaux commerciaux et 11 logements, avec CCU pour un 5 logements avec plan et un permis en cours. L'immeuble a un beau potentiel d'optimisation dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, un secteur prisé de Montréal. Bons locataires avec un concierge sur place. Le locataire commercial est un dentiste. De plus, une garderie se trouve à proximité, ainsi que d'autres commerces.

FAITS SAILLANTS

Concierge sur place
2 locaux commercial
CCU et PPCMOI 5plex sur plan
Buanderie

PRIX DEMANDÉ

3 295 000 \$

+TPS/TVQ sur la portion commerciale

NOMBRE D'UNITÉS

3 x 4.5 + 4 x 3.5 + 4 x 2.5 + 2 x Commerciaux



**NOMBRE DE
STATIONNEMENTS**

N/A

**RESPONSABILITÉ
DE L'EAU CHAUDE**

propriétaire - Locataire

**RESPONSABILITÉ
DU CHAUFFAGE**

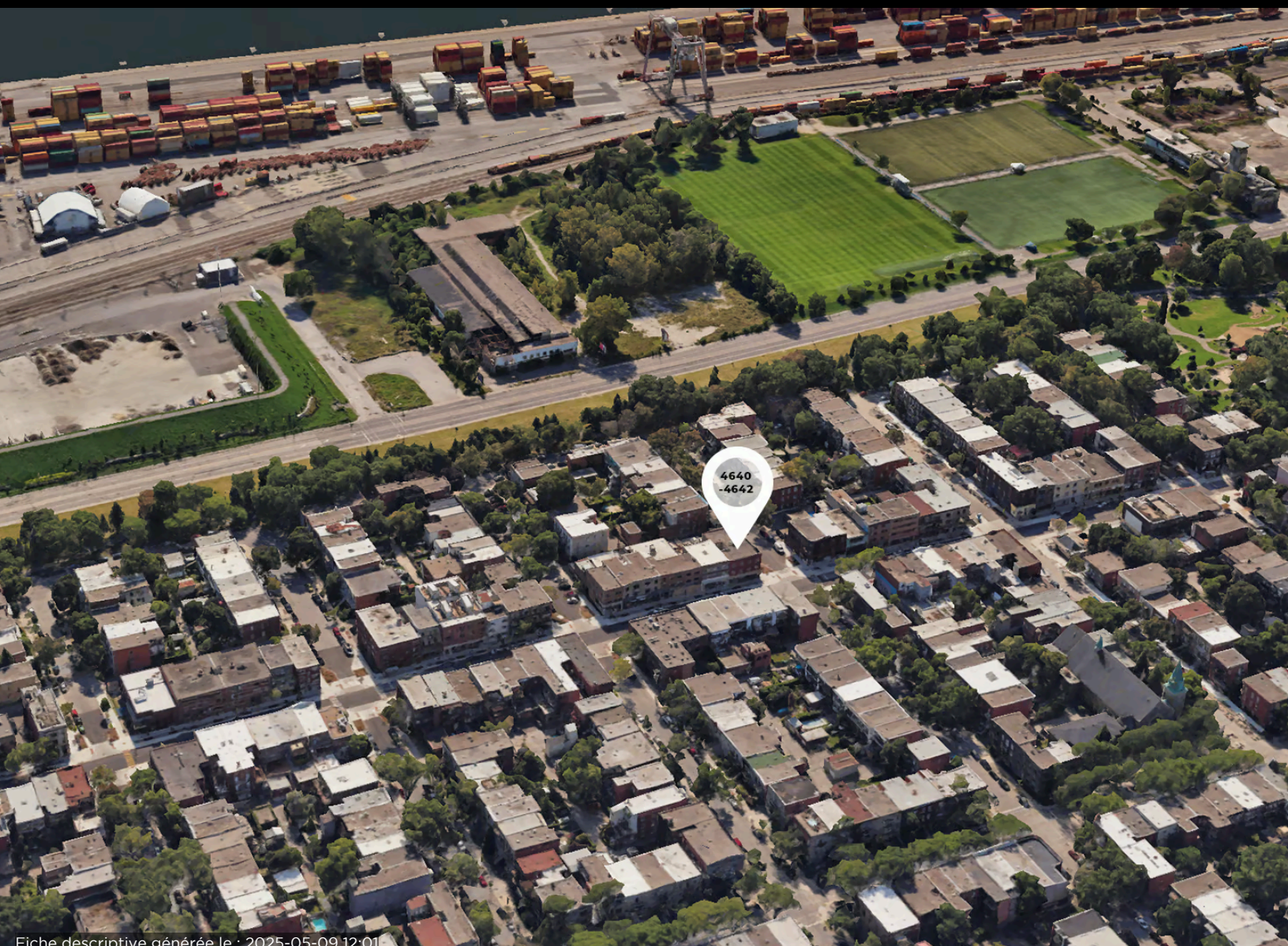
Propriétaire - locataire

RESPONSABILITÉ DES ÉLECTROS
Oui | dans 11 logements





4640-4642 Sainte-Catherine Est, Hochelaga-Maisonneuve



Fiche descriptive générée le : 2025-05-09 12:01

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

NUMÉRO DE CADASTRE

1 880 858

SUPERFICIE DU TERRAIN

4 352 pi²

CONSTRUCTION

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1951

TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

TYPE DE CONSTRUCTION

Brique et Bois

ÉVALUATION MUNICIPALE

TERRAIN

417 400 \$

BÂTIMENT

1 237 600 \$

TOTALE

1 655 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

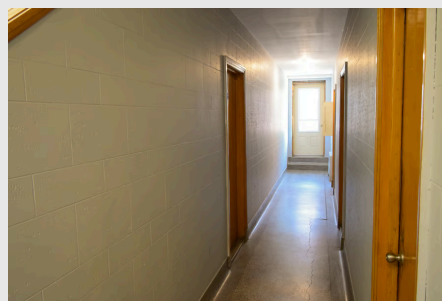
- Toit de garage (2017)
- Système de chauffage (2011)
- Système de chauffe-eau (2013)
- Clinique dentaire rénové (2018) Fenêtres avant et intérieures (2020)
- Fenêtres pour atelier de réparation d'instruments (2021)
- Fenêtre pour les appartements 3+5 (2021)
- Compteur d'eau installé (2016)

AUTRES INFORMATIONS

La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur
C'est un immeuble situé à l'intersection de la rue : 595 Aird
PPCMOI et CCU permis en cours
secteur commercial et résidentiel

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. Les remarques, descriptions, caractéristiques et projections financières contenues dans le présent document sont à titre indicatif seulement et ne doivent pas être considérées comme étant exactes sans vérification diligente préalable. Les informations divulguées proviennent de sources que nous considérons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons garantir l'exactitude. Il appartient à l'acheteur de prendre la responsabilité de vérifier les informations et de se déclarer satisfait ou pas de sa vérification diligente effectuée suite à une promesse d'achat acceptée.

Fiche descriptive générée le : 2025-05-09 12:01



CARACTÉRISTIQUES

SYSTÈME POUR LE CHAUFFAGE

Eau chaude et électrique

SYSTÈME POUR L'EAU CHAUDE

Réservoir central

PANNEAUX ÉLECTRIQUES

60, 100, 125 et 600 amp

PLOMBERIE

cuivre

ENTRÉES LAVEUSE/SÈCHEUSE

N/A

BUANDERIE

oui

CONDITION DES CUISINES

d'origine et rénové

CONDITION DES SALLES DE BAIN

d'origine et rénové

RECOUVREMENT DES PLANCHERS

d'origine et rénové

ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE

phase 1 et 2

CONDITION DU TOIT

Rénové

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Brique

CONDITION DES BALCONS

rénové

CONDITION DES PORTES

rénové

CONDITION DES FENÊTRES

rénové

TYPE DE STATIONNEMENT

Extérieur

INTERCOM ET SONNETTE

Non

SYSTÈME D'ALARME INCENDIE

Détecteur de fumée

ENTENTE CONCIERGE

AUTRES INFORMATIONS

REVENUS

		%	RPL(M)
RÉSIDENTIEL	174 360 \$	70 %	1 321 \$
COMMERCIAL	74 340 \$	30 %	3 098 \$
STATIONNEMENT			
BUANDERIE			
RANGEMENT			
TOTAUX	248 700 \$	100 %	4 418 \$

DÉPENSES

		ANNUEL	%/RB	CPL
VACANCES/M.CRÉANCES	SCHL	12 435 \$	5 %	957 \$
ADMINISTRATION	SCHL	11 813 \$	5 %	909 \$
TAXES MUNICIPALES	Actuel	17 654 \$	7 %	1 358 \$
TAXES SCOLAIRES	Actuel	1 375 \$	1 %	106 \$
ASSURANCES	Actuel	7 540 \$	3 %	580 \$
ÉLECTRICITÉ	Actuel	757 \$	0 %	58 \$
CHAUFFAGE	Actuel	12 770 \$	5 %	982 \$
DÉNEIGEMENT				
ASCENSEUR				
LOCATION D'ÉQUIPEMENT				
RÉSERVE ENTRETIEN	SCHL	7 930 \$	3 %	610 \$
SALAIRE/CONCIERGE	SCHL	4 745 \$	2 %	365 \$
RÉSERVE POUR MOBILIER				
DÉPENSES TOTALES		77 019 \$	31 %	5 925 \$
REVENUS NETS		171 681 \$		13 206 \$

FINANCEMENT

	CONVENTIONNEL	SCHL	ASSUMATION
MONTANT DU PRÊT MAXIMUM	2 062 000 \$		
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION	6.24 %		
RATIO DE COUVERTURE DE DETTE	1.25		
TAUX D'INTÉRÊT	4.53 %		
AMORTISSEMENT	25 ANS		
TERME	5 ANS		

TRÉSORERIE

	CONVENTIONNEL	SCHL	ASSUMATION 1 & 2
REVENU NET	171 681 \$		
PAIEMENT HYPO. ANNUEL	137 364 \$		
LIQUIDITÉ APRÈS HYPOTHÈQUE	34 317 \$		
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
MISE DE FOND NÉCESSAIRE	1 233 000 \$		
RENDEMENT SUR LIQUIDITÉ	2.78 %		
RENDEMENT SUR LIQUIDITÉ + CAPITALISATION	6.49 %		
TRI AVEC PLUS-VALUE DE 2 %	14.51 %		

COÛT PAR
LOGEMENT
253 462 \$

MULTIPLICATEUR
DE REVENU BRUT
13,2

MULTIPLICATEUR
DE REVENU NET
19,2

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION
5.21 %

SOMMAIRE DES LOYERS

4640-4642 Sainte-Catherine Est, Hochelaga-Maisonneuve | 1887 PI² | 13 Unités

RÉSIDENTIELS

UNITÉS	TYPE	PI ²	MONTANT	ÉCHÉANCE	REMARQUE
595 Aird# 1	4.5		1 895,00 \$	Vacant	Revenus Potentiel
595 Aird# 2	4.5		1 495,00 \$	juin 2026	
595 Aird# 3	3.5		1 230,00 \$	mai 2026	
595 Aird# 4	2.5		1 195,00 \$	juin 2026	
595 Aird# 5	3.5		1 395,00 \$	Vacant	Revenus Potentiel
595 Aird# 6	2.5		1 195,00 \$	juin 2026	
595 Aird# 7	4.5		1 045,00 \$	juin 2026	
595 Aird# 8	3.5		1 295,00 \$	mars 2026	
595 Aird# 9	2.5		1 195,00 \$	juin 2026	
595 Aird# 10	3.5		1 395,00 \$	juin 2026	
595 Aird# 11	2.5		1 195,00 \$	décembre 2025	
TOTAL MENSUEL RÉSIDENTIELS			14 530 \$		

COMMERCIAUX

UNITÉS	PI ²	MONTANT	ÉCHÉANCE	RÉCUP.	REMARQUE
4640	1050 PI ²	1 500,00 \$	Vacant		La dentisterie va prendre le local
4642	1621 PI ²	3 810,00 \$	avril 2028		
SS	546 PI ²	885,00 \$	Vacant		Espace entreposage sous-sols
TOTAL MENSUEL COMMERCIAL		6 195 \$			
TOTAL MENSUEL		20 725 \$			
TOTAL ANNUEL		248 700 \$			

