

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**6265-6277, RUE SAINT-JACQUES,
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4B 1T8**

**2025-2055, AVENUE MADISON,
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4B 2T2**

QUARTIER NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

**ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES/
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

Immeuble commercial de 55 333 pi²
sur un terrain de 49 592 pi², loué à 75 %

55,333 ft² commercial building
on a 49,592 ft² lot, 75% leased

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307

☎ 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS NDG

Nous vous présentons une opportunité rare d'investissement au cœur de l'un des quartiers les plus dynamiques de Montréal. Situé au 6265-6277, rue Saint-Jacques, cet immeuble offre un potentiel exceptionnel tant pour les investisseurs expérimentés que pour ceux à la recherche d'un premier actif stratégique.

Avec le réaménagement urbain du secteur Saint-Jacques et l'augmentation continue de la demande locative à Montréal, cet immeuble présente un fort potentiel d'appréciation. Des améliorations légères permettraient d'augmenter significativement les revenus nets, tant sur le plan résidentiel que commercial.

Le 6265-6277 rue Saint-Jacques représente une excellente occasion d'acquérir un actif immobilier stratégique dans un quartier en pleine transformation. Sa localisation de choix, combinée à une structure d'exploitation déjà en place, en fait un placement sûr avec de solides perspectives de croissance.

L'immeuble situé au 6265-6277 rue Saint-Jacques bénéficie d'un zonage mixte résidentiel et commercial, ce qui constitue un avantage stratégique majeur pour les investisseurs souhaitant optimiser l'usage de la propriété. Il offre la possibilité d'un revenu stable grâce aux baux commerciaux à long terme, du fort achalandage piétonnier et de la visibilité accrue sur une artère importante.

Le zonage mixte du 6265-6277, rue Saint-Jacques permet une flexibilité remarquable dans la gestion de l'immeuble. Cette configuration est idéale pour un investisseur souhaitant diversifier ses sources de revenus tout en s'inscrivant dans une dynamique urbaine en pleine croissance. Le quartier est ciblé pour plusieurs projets d'amélioration de l'espace public et du transport en commun, ce qui augmente l'attrait pour les locataires.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN THE NDG

We present a rare investment opportunity in the heart of one of Montreal's most vibrant neighborhoods. Located at 6265-6277 Saint-Jacques Street, this property offers exceptional potential for both seasoned investors and those seeking a first strategic asset.

With the ongoing urban redevelopment of the Saint-Jacques area and the continued increase in rental demand in Montreal, this building holds strong appreciation potential. Light improvements could significantly boost net income from both residential and commercial components.

The property at 6265-6277 Saint-Jacques Street represents an excellent opportunity to acquire a strategic real estate asset in a rapidly transforming neighborhood. Its prime location,

combined with an established operating structure, makes it a secure investment with solid growth prospects.

The building benefits from mixed residential and commercial zoning—a major strategic advantage for investors looking to optimize property use. It offers the potential for stable income through long-term commercial leases, high pedestrian traffic, and increased visibility on a major thoroughfare.

The mixed-use zoning of 6265-6277 Saint-Jacques Street allows for remarkable flexibility in managing the property. This configuration is ideal for an investor seeking to diversify income sources while aligning with a rapidly growing urban dynamic. The neighborhood is targeted for multiple public space and transit improvement projects, further enhancing its appeal to tenants.

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

432 779\$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

176 812\$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

255 967\$

Revenu net
Net Income

3,94 %

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

LOCALISATION | LOCATION

La rue St-Jacques, située dans l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, est une artère importante au cœur de Montréal. Historiquement, elle a été un axe commercial et résidentiel majeur de la ville, témoignant de son passé riche et diversifié. Au fil des ans, la rue St-Jacques a évolué pour refléter les changements dans la société et l'économie montréalaise, passant de boutiques locales et de résidences familiales à un mélange éclectique de commerces, de services et de logements.

Aujourd'hui, la rue St-Jacques conserve encore une partie de son charme d'antan tout en s'adaptant aux besoins modernes de ses résidents et visiteurs. Elle abrite une variété de restaurants, de cafés, de boutiques et de petits commerces, offrant

une expérience de quartier authentique et dynamique. De plus, sa proximité avec le nouveau centre hospitalier McGill en fait un lieu de vie prisé pour les étudiants, les professionnels de la santé et les résidents locaux.

En tant que l'une des artères principales de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, la rue St-Jacques bénéficie également d'une excellente accessibilité grâce à ses nombreux arrêts de transport en commun. Des lignes d'autobus bien desservies ainsi que la proximité de la station de métro Vendôme permettent aux résidents et aux visiteurs de se déplacer facilement dans la ville, renforçant ainsi l'attrait de la rue St-Jacques en tant que destination animée et dynamique au cœur de Montréal.

St-Jacques Street, located in the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, is a significant thoroughfare in the heart of Montréal. Historically, it has been a major commercial and residential axis of the city, reflecting its rich and diverse past. Over the years, St-Jacques Street has evolved to reflect changes in Montréal's society and economy, transitioning from local shops and family residences to an eclectic mix of businesses, services, and housing.

Today, St-Jacques Street still retains some of its old-world charm while adapting to the modern needs of its residents and visitors. It is home to a variety of restaurants, cafes, boutiques, and small businesses, offering

an authentic and dynamic neighborhood experience. Additionally, its proximity to the new McGill University Health Centre makes it a desirable living location for students, healthcare professionals, and local residents.

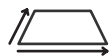
As one of the main arteries in the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, St-Jacques Street also benefits from excellent accessibility due to its numerous public transport stops. Well-served bus lines and the proximity of the Vendôme Metro Station allow residents and visitors to easily navigate the city, further enhancing St-Jacques Street's appeal as a lively and dynamic destination in the heart of Montréal.



À VENDRE | FOR SALE
6265-6277, rue Saint-Jacques &
2025-2055, avenue Madison, Montréal



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficies (pi²) | Areas (ft²)

Bâtiment Building	55 333
Terrain Land	49 592

Dimensions

Bâtiment Building	115' x 180' (lrr.)
Terrain Land	177' x 318' (lrr.)




Construction – 1953

Au rôle foncier
According to the Property Assessment



Transport en commun | Public Transit

 Autobus | Buses: 90, 104
Métro | Metro: Vendôme

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale

Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain Land	1 325 700\$
Bâtiment Building	1 158 100\$
Total	2 483 800\$

Taxes

Municipales Municipal (2025)	94 668\$
Scolaire School (2025-2026)	2 762\$
Total	97 430\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéros de lot | Lot Numbers

2 605 517 & 2 605 531
(Cadastre du Québec)

Zonage | Zoning*

Commercial – C.4, C.6 & C.7

*Tel que vérifié le 12 mai 2025 | As verified on May 12, 2025



Prix demandé | Asking Price

6 500 000\$ (117,47 \$ | pi²)

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Situé sur une artère commerciale à achalandage élevé | Located on a high-traffic commercial artery
- ▶ Tout près des commerces et services | Close to local shops and services
- ▶ Excellente visibilité | Excellent visibility
- ▶ À moins de 2 km du CUSM | Less than 2 km away from the MUHC
- ▶ Circuits autobus STM 90 et 104 direction Métro Vendôme et Gare EXO Vendôme
STM 90 and 104 bus routes towards Métro Vendôme and EXO Vendôme Station



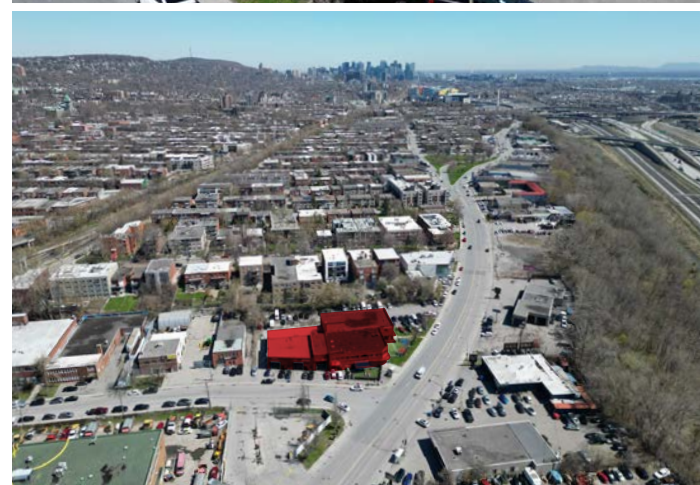
REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer commercial (6 locaux) Commercial Rental Income (6 units)*	310 409\$	Vendeur Seller
Affichage Signage	2 000\$	Vendeur Seller
Estimation de revenu de loyer 2 locaux vacants Estimated rental income from 2 vacant units**	79 500\$	Estimation
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of operating expenses*	45 098\$	Vendeur Seller
Estimation du recouvrement frais exploitation Estimated recovery of operating expenses**	18 550\$	Estimation
Innocupation et créances (5% du RB) Vacancies and claims (5% of GI)	(22 778\$)	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	432 779\$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal taxes (2025)	94 668\$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School tax (2025-2026)	2 762\$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	26 409\$	Vendeur Seller
Électricité Electricity	13 851\$	Vendeur Seller
Conciergerie Janitor	N/A	
Entretien et réparation (5% du RB) Maintenance and repairs (5% of GI)	21 639\$	Marché Market
Aménagement paysager Landscaping	N/A	
Déneigement Snow removal**	4 500\$	Estimation
Administration (3% du RBE) Administration (3% of GOI)	12 983\$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	176 812\$	
REVENU NET NET INCOME	255 967 \$	
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	3,94 %	

Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché.
L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.

The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.

En date du 1 juillet 2025 | As of July 1, 2025



GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-de-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

Zone

0843

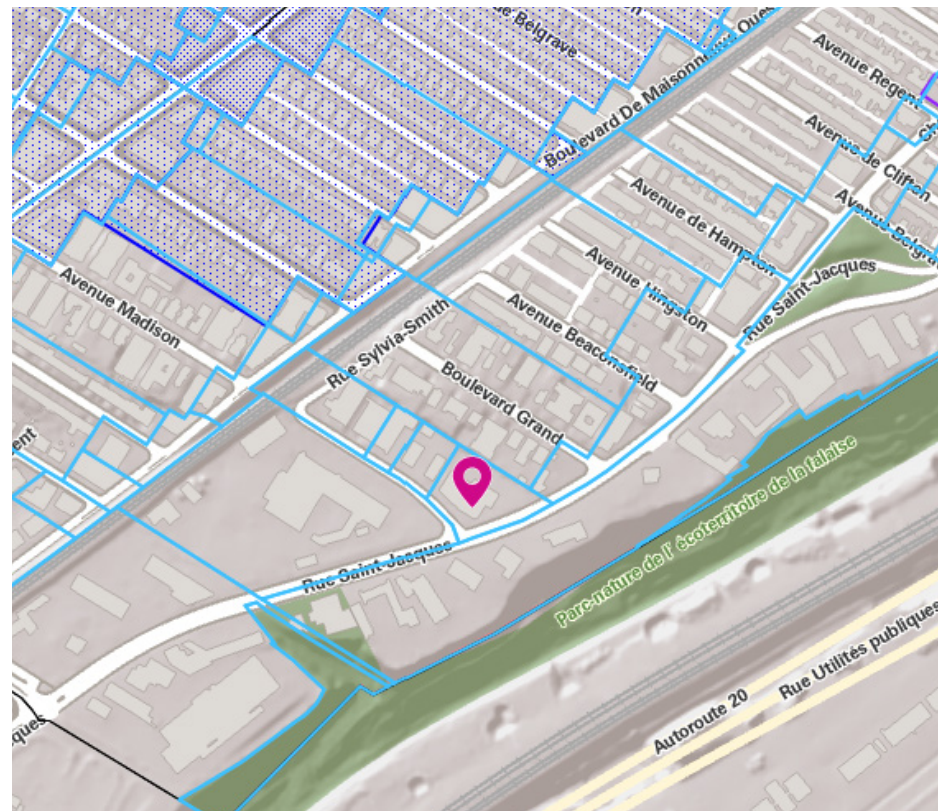
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.6	Commerces lourds	A
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	A
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES			
DENSITÉ		Min	Max
Densité / ISP		-	-
IMPLANTATION			
Mode(s) d'implantation		Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)		35	70
Marge avant (m)		-	-
Marge latérale (m)		1,5	-
Marge arrière (m)		3	-
HAUTEUR			
Hauteur (étage)		-	-
Hauteur (m)		4	12,5

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
- Les usages « hôtel » et « résidence de tourisme » sont spécifiquement interdits.
- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
- Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.6, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
- Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes :
 - les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;
 - aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;
 - aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
- Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
- Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m.
- Le nouvel occupant d'un établissement dont l'usage dérogatoire est protégé par droits acquis doit respecter une superficie maximale d'enseigne de 2 m².
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone éloignée d'un équipement de transport collectif structurant.



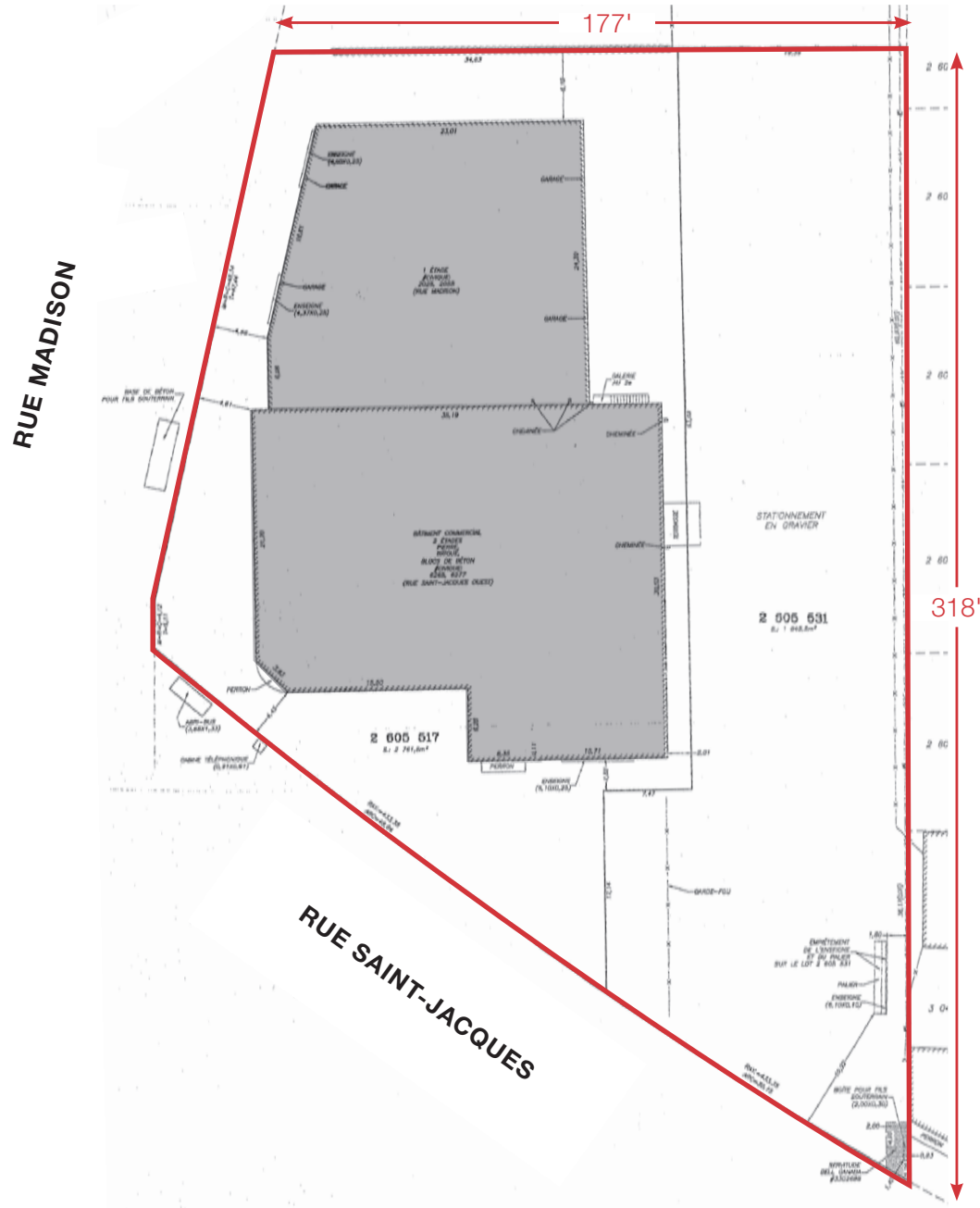
Tel que vérifié le 12 mai 2025 – MISE EN GARDE

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

As verified on May 12th, 2025 – CAUTION

This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



La présente vente de l'immeuble est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur. Les inclusions seront vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.

The present sale of the property is made without any legal guarantee of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal guarantee granted by previous owners and received by the seller upon purchase the property, which are assigned to the buyer. The inclusions will be sold without legal guarantee of quality, at the risk of the buyer, and will be in good working order according to wear and tear during delivery of the property.

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.
Montréal, Québec H3B 1P9

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

