

**À VENDRE | FOR SALE**

**OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT**  
**INVESTMENT OPPORTUNITY**

**5779-5781, RUE SHERBROOKE OUEST,  
MONTRÉAL (QC) H4A 1X2**

**QUARTIER NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

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

Immeuble de 4 unités résidentielles avec un local commercial au RC, en plein cœur de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

4-unit residential building with commercial space on the GF, in the heart of Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

**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

Construit au début des années 30, cette propriété de la rue Sherbrooke, à l'intersection de l'avenue Melrose, incarne le charme intemporel de son époque tout en offrant un potentiel d'investissement moderne. Sa localisation privilégiée en plein cœur de l'action urbaine de Notre-Dame-de-Grâce est un atout majeur. Entouré de multiples commodités et boutiques de service, les résidents bénéficient d'un accès facile à tout ce dont ils pourraient avoir besoin, des restaurants aux épiceries en passant par le transport en commun.

L'immeuble se distingue également par sa polyvalence, avec un espace commercial au rez-de-chaussée et quatre logements répartis aux étages supérieurs. Cette diversification de source de revenus en fait un investissement attrayant et robuste, offrant une stabilité

financière tout en permettant une adaptabilité aux fluctuations du marché.

L'élément le plus prometteur réside dans les loyers résidentiels actuellement pratiqués, qui se situent en dessous des tarifs du marché local. En misant sur le charme et le caractère intrinsèque des appartements, de simples améliorations locatives pourraient significativement accroître les revenus, offrant ainsi une solide croissance de la valeur immobilière de votre investissement !

En résumé, cet immeuble pratiquement centenaire représente un témoignage vivant de l'histoire urbaine, combinant élégance intemporelle et potentiel de croissance substantiel.

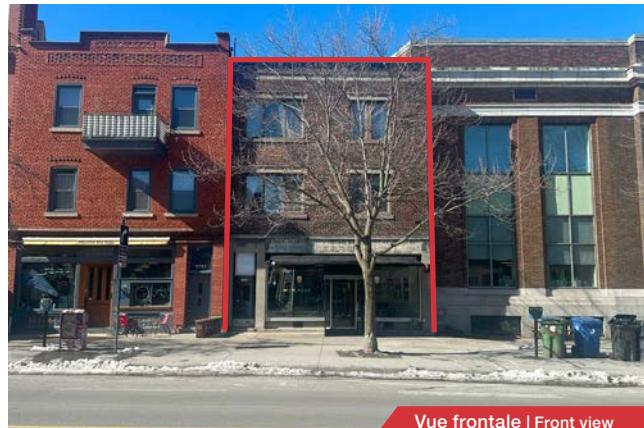
## REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

Built in the early 1930s, this property on Sherbrooke Street, at the intersection of Melrose Avenue, embodies the timeless charm of its era while offering modern investment potential. Its privileged location in the heart of the urban action of Notre-Dame-de-Grâce is a major asset.

Surrounded by a host of amenities and service stores, residents benefit from easy access to everything they could possibly need, from restaurants to grocery stores to public transit.

The building is also distinguished by its versatility, with commercial space on the first floor and four residential units on the upper floors. This diversification of income sources makes it an attractive and robust investment, offering financial stability while allowing adaptability to market fluctuations.

The most promising element is the current residential rents, which are below local market rates. By capitalizing on the charm and intrinsic character of the apartments, simple rental improvements could significantly increase income, offering solid growth in the real estate value of your investment!



**4 logements**  
Loyer moyen 1 589\$

**4 units**  
Average rent \$1,589

**125 360\$**  
Revenu brut effectif  
Effective Gross Income

**55 016\$**  
Total frais d'exploitation  
Total Operating Expenses

**70 344\$**  
Revenu net  
Net Income

**3,42 %**  
Taux global d'actualisation  
Overall Capitalization Rate

## LOCALISATION | LOCATION

L'intersection de la rue Sherbrooke Ouest et de l'avenue Melrose dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce à Montréal est un point névralgique où convergent l'histoire, la diversité culturelle et l'effervescence urbaine. Ancré dans le tissu historique de Montréal, cet endroit déborde de charme avec ses bâtiments empreints de l'architecture caractéristique des premières décennies du XXe siècle.

C'est un lieu de rencontres et d'échanges, où se croisent résidents du quartier, étudiants, professionnels et touristes. Les rues animées sont bordées de boutiques locales, de cafés accueillants et de restaurants variés, offrant une palette gastronomique représentative de la

The intersection of Sherbrooke Street West and Melrose Avenue in Montréal's Notre-Dame-de-Grâce borough is a focal point where history, cultural diversity and urban effervescence converge.

Anchored in the historic fabric of Montréal, the area is brimming with charm, its buildings imbued with the characteristic architecture of the first decades of the 20th century.

It's a meeting place for local residents, students, professionals and tourists alike. The lively streets are lined with local boutiques, inviting cafés and a variety of restaurants, offering a gastronomic variety representative of

diversité culturelle de Montréal.

L'ambiance multiculturelle de Notre-Dame-de-Grâce se manifeste dans une harmonie de langues et d'accents différents des passants et résidents du secteur. C'est un lieu où se mêlent les traditions et les cultures, créant ainsi une richesse et une diversité qui font la fierté de la ville de Montréal.

En somme, l'intersection de la rue Sherbrooke Ouest et de l'avenue Melrose est bien plus qu'un simple point de rencontre dans la ville ; c'est un véritable microcosme de la vie montréalaise qui offre une expérience unique à ceux qui ont la chance de le découvrir.

Montréal's cultural diversity.

The multicultural ambience of Notre-Dame-de-Grâce manifests itself in a harmony of different languages and accents among the area's passers-by and residents.

It's a place where traditions and cultures mingle, creating a richness and diversity that is the pride of the city of Montréal. In short, the intersection of Sherbrooke Street West and Melrose Avenue is much more than a simple meeting point in the city; it's a veritable microcosm of Montréal life, offering a unique experience to those lucky enough to discover it.

## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Appartements chaleureux et terrasse au restaurant en saison  
Cosy apartments and restaurant terrace in season
- ▶ Grande variété de magasins, cafés, bistro, commerces de services, etc...  
Wide variety of stores, cafés, bistro, service businesses, etc.
- ▶ Situé sur une artère achalandée et à proximité du superbe parc Notre-Dame-de-Grâce  
Located on a busy thoroughfare and near the beautiful Notre-Dame-de-Grâce Park
- ▶ À 1.3 km du Centre de Santé Universitaire MCGill  
1.3 km from McGill University Health Center



Indice de marche  
Walk Score  
**96**



Indice de transport  
Transit Score  
**70**



Indice de vélo  
Bike Score  
**98**

## CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



### Superficies (pi<sup>2</sup>) | Areas (ft<sup>2</sup>)

Local commercial   Commercial space	2 060
Bâtiment   Building	± 6 180
Terrain   Land	2 667

### Dimensions

Bâtiment   Building	26' x 86' (Irr.)
Terrain   Land	26' x ± 107' (Irr.)



### Construction – 1932

Au rôle foncier  
According to the Property Assessment



### Nombre de logements | Number of Units

4 appartements répartis sur 2 étages  
4 apartments on 2 storeys



### Répartition des logements

#### Housing Distribution

3 x 4 1/2  
1 x 5 1/2

### Local commercial | Commercial Space

1 au RC  
1 on the GF



### Prix demandé | Asking Price

2 100 000\$ (339,80\$ | pi<sup>2</sup>)



### Transport en commun | Public Transit

stm Autobus | Buses: 63, 105, 420  
Métro | Metro: Vedôme, Villa-Maria

## ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



### Évaluation municipale

#### Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain   Land	259 000\$
Bâtiment   Building	1 450 300\$
Total	1 709 300\$

### Taxes

Municipales   Municipal (2025)	23 985\$
Scolaire   School (2025-2026)	1 419\$
Total	25 404\$

## DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



### Numéro de lot | Lot Number

2 606 974 (Cadastre du Québec)

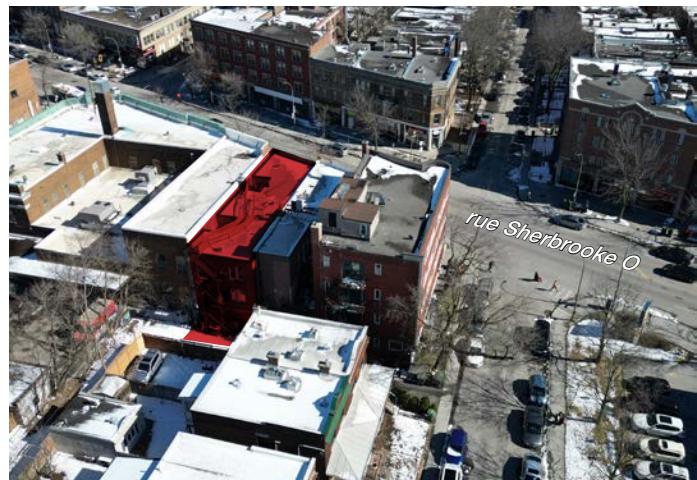
### Zonage | Zoning\*

Mixte zone 0612 H & C.4

\*Tel que vérifié le 6 février 2024 | As verified on February 6, 2024

Usages à C.4: commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale, au rez-de-chaussée et niveaux inférieurs. Café-terrasse en plein air est autorisé par les autorités municipales

Uses at C.4: Shops and services in medium-intensity commercial sectors, on the first floor and lower levels. Open-air terrace café authorized by municipal authorities



**REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES**

	MONTANT   AMOUNT	SOURCE
<b>REVENU BRUT   GROSS INCOME</b>		
Revenu des loyers résidentiels (3 unités)   Residential Rental Income (3 units)	54 072\$	Vendeur   Seller
Estimation de revenu de loyer résidentiel (1 unité vacant) Estimated Residential Rental Income (1 vacant unit)	22 200\$	Vendeur   Seller
Revenu de loyer commercial (1 local) Commercial Rental Income (1 unit)	54 600\$	Vendeur   Seller
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of Operating Expenses	N/A	
Vacances et créances   Vacancies and Receivables* (4,21% du RB   of GI)	(5 512\$)	Marché   Market
<b>TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF   TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME</b>	<b>125 360\$</b>	
<b>FRAIS D'EXPLOITATION   OPERATING EXPENSES</b>		
Taxes municipales   Municipal taxes (2025)	23 985\$	Vendeur   Seller
Taxes scolaires   School taxes (2025-2026)	1 419\$	Vendeur   Seller
Assurances	10 021\$	Vendeur   Seller
Électricité   Electricity**	9 311\$	Vendeur   Seller
Concierge   Janitor	N/A	
Entretien et réparation   Maintenance and Repairs***	4 952\$	Marché   Market
Aménagement paysager   Landscaping	N/A	
Déneigement   Snow Removal	N/A	
Administration (4,25 % du RBE   of EGI)	5 328\$	Marché   Market
<b>TOTAL FRAIS D'EXPLOITATION   TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>55 016\$</b>	
<b>REVENU NET   NET INCOME</b>	<b>70 344\$</b>	
<b>TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION   OVERALL CAPITALIZATION RATE</b>	<b>3,42 %</b>	

\* Pondéré (1,5 % résidentiel et 8 % commercial)  
Weighted (1.5 % residential and 8% commercial)

\*\* Coût de consommation pour la période de jan. 2023 à déc. 2023  
Cost of consumption for the period between Jan 2023 and Dec 2023

\*\*\* SCHL pondéré (610\$/unités et 5 % RBE commercial)  
Weighted CMHC (\$610/unit and 5% RBE commercial)

**À VENDRE | FOR SALE**

5779-5781, Sherbrooke O., Montréal

Arrondissement

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

**COMPARAISON DES LOYERS | RENT COMPARISON**

	Loyer moyen actuel Current Average Rent	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* Average Rent	Écart Variance
4 unités   4 units 4 ½	1 594\$	1 967\$	23,4 %
1 unité   1 unit 5 ½	1 573\$	2 407\$	53,0 %

\* Source : [www.appartogo.com](http://www.appartogo.com)

Au 23 avril 2024, données basées sur un loyer moyen de 473 logements dans l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce.

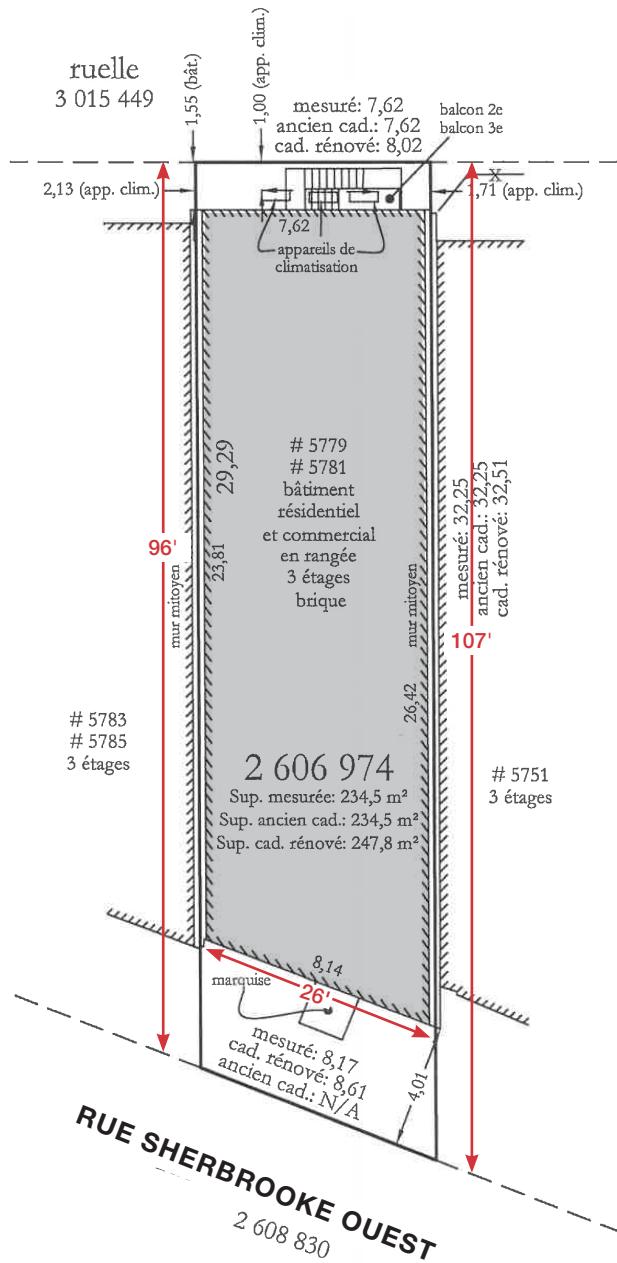
As of April 23, 2024, data based on an average rent of 473 dwellings in Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce.



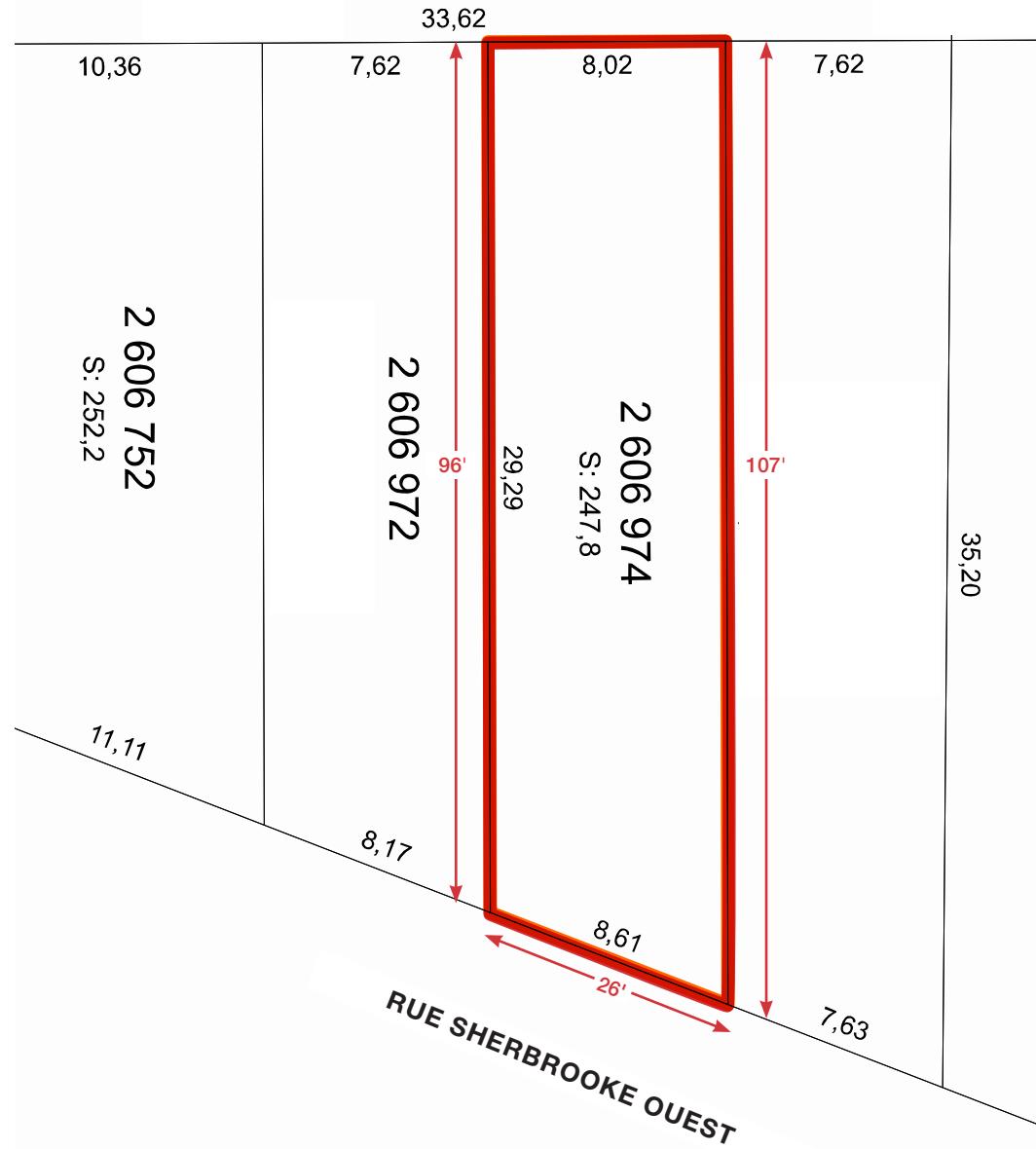
Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché. L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.

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.

**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**



**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



## GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN

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

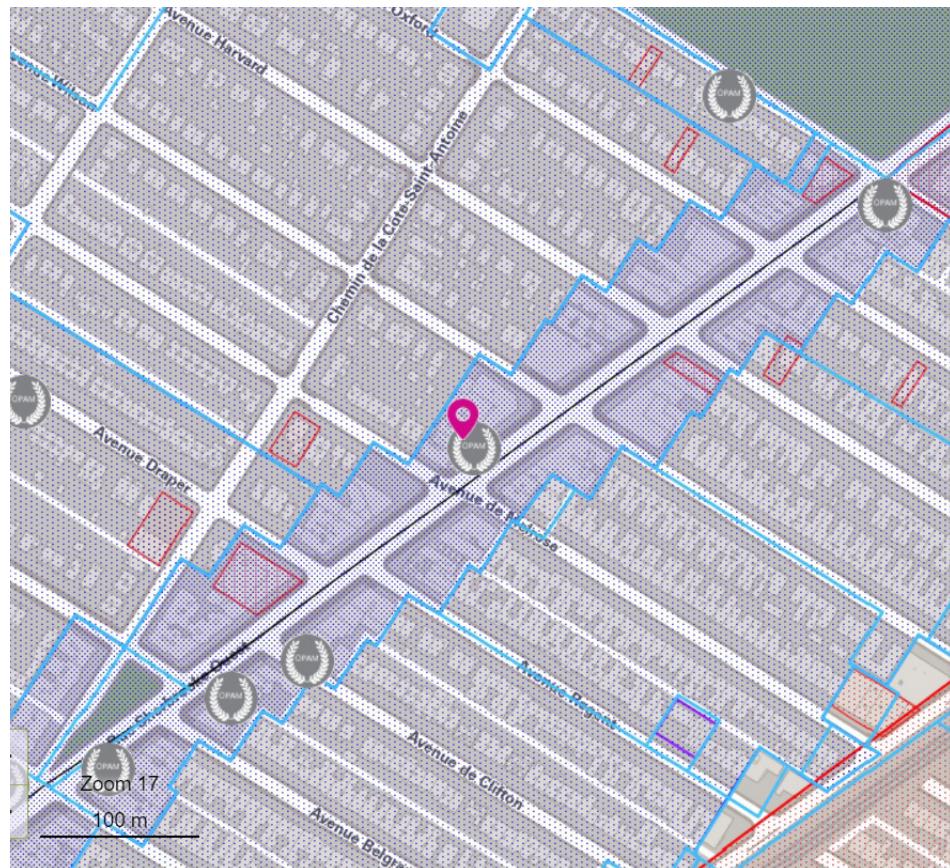
### Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES	
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE	Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES	
H	Habitation
-	-
-	-
-	-
-	-

NORMES PRESCRITES		
	Min	Max
DENSITÉ		
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Contigu	
Taux d'implantation (%)	35	100
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	4
Hauteur (m)	-	14

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
2. 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.
3. *(Abrogé)*
- 3.1 La superficie de plancher occupée par un restaurant ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement.
4. Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels. Cette exigence ne s'applique pas à un local qui est adjacent uniquement à une façade faisant face à un tronçon de voie publique sur lequel est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie d'usages de la famille habitation.
5. Un usage de la catégorie C.4 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
6. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
7. 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 6 février 2024 – 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 February 6th, 2024 – 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.

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](http://naiterramont.ca)

