



250 Boulevard Saint Joseph Est, Plateau Mont Royal

79 UNITÉS RÉSIDENTIELLES (33 X 1 ½ & 46 X 3 ½)

Mikael Kurkdjian, Courtier immobilier agréé, DA

+1 514-945-7881 MIKAEL.KURKDJIAN@REMAX-QUEBEC.COM

RE/MAX ALLIANCE PRO-COMMERCIAL





**250 Boulevard Saint Joseph Est -
Plateau-Mont-Royal, Quebec H2T 1H7**

RE/MAX ALLIANCE PRO-COMMERCIAL



RE/MAX

POINTS SAILLANTS DE L'OPPORTUNITÉ

Opportunité d'investissement multirésidentiel de 12 étages au cœur du Plateau-Mont-Royal — prix demandé : 25 000 000 \$

Cet impressionnant immeuble de 12 étages comprenant 79 unités résidentielles représente une rare occasion d'acquisition au cœur du Plateau-Mont-Royal, l'un des quartiers les plus recherchés de Montréal. Construit en 1962, cet immeuble à structure de béton offre une durabilité exceptionnelle à long terme ainsi qu'un excellent potentiel de revenus.

Détenue et gérée par la même famille depuis plus de 45 ans, la propriété bénéficie d'un emplacement de premier choix, à seulement cinq minutes de marche de la station de métro Laurier, avec un accès immédiat à plusieurs lignes d'autobus et aux transports en commun. Avec un remarquable Walk Score de 99, les résidents profitent d'un accès exceptionnel aux restaurants, cafés, épiceries, boutiques, parcs, écoles et à l'ensemble des services et commodités du quartier.

Seul immeuble résidentiel de grande envergure parmi les îlots environnants, principalement composés de bâtiments multirésidentiels de plus petite taille, l'actif bénéficie d'une présence distinctive dans le quartier et offre, depuis les balcons des étages supérieurs, des vues panoramiques dégagées sur le centre-ville de Montréal et le mont Royal.

L'immeuble comprend deux ascenseurs récemment modernisés, quatre espaces de stationnement intérieurs, un local sécurisé pour vélos au rez-de-chaussée, un système d'interphone intelligent avec accès par carte, ainsi qu'une buanderie destinée aux locataires comprenant quatre ensembles superposés de laveuses et sècheuses, tous appartenant au vendeur. Un nouveau système intelligent d'alarme incendie a également été installé en 2017, contribuant à la modernisation des infrastructures de l'immeuble.

Située dans un véritable emplacement AAA pour l'investissement, la propriété bénéficie d'un profil démographique particulièrement favorable. Selon Sitewise Tetrad, le secteur dans un rayon d'un kilomètre affiche un âge médian de seulement 34,5 ans et un revenu moyen des ménages de 104 168 \$, soutenant une demande locative à long terme provenant d'une clientèle jeune, hautement scolarisée et aisée.

Contribuant davantage à la valeur à long terme de la propriété, la toiture à membrane a été entièrement remplacée en 2026, ce qui représente une importante amélioration récente et réduit les besoins en dépenses d'immobilisations pour le prochain propriétaire.

Véritable actif trophée dans l'un des marchés locatifs les plus prestigieux et les plus contraints en matière d'offre à Montréal, cette propriété offre aux investisseurs une occasion rare d'acquérir un immeuble multirésidentiel emblématique bénéficiant de solides fondamentaux d'investissement à long terme.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

- Emplacement de premier choix au cœur du Plateau-Mont-Royal, à seulement cinq minutes de marche des stations de métro Laurier et Mont-Royal, offrant de spectaculaires vues panoramiques sur le centre-ville de Montréal et le mont Royal.
- Solide construction en béton datant des années 1960, offrant une durabilité exceptionnelle à long terme et une grande stabilité d'investissement.
- Emplacement de premier choix au Plateau-Mont-Royal, à seulement cinq minutes de marche de la station de métro Laurier, avec un remarquable Walk Score de 99.
- 79 unités résidentielles, dont 18 logements vacants, offrant une occasion exceptionnelle de repositionner l'actif et d'accroître considérablement son potentiel de revenus.
- Important potentiel d'augmentation des revenus locatifs, plusieurs logements étant actuellement loués à des loyers inférieurs aux taux du marché, créant ainsi d'importantes possibilités de croissance future des revenus.
- Neuf logements sont actuellement occupés par des membres de la famille propriétaire, offrant des possibilités additionnelles de location et de création de valeur.
- À quelques pas du parc du Mont-Royal, l'un des espaces verts les plus emblématiques et recherchés de Montréal.
- Entouré de certains des meilleurs cafés, restaurants, boutiques et services de quartier de Montréal. Les rues Saint-Joseph et Saint-Denis, situées à proximité, forment l'un des corridors commerciaux les plus dynamiques de la ville, attirant professionnels, étudiants, familles et visiteurs tout au long de l'année.
- Présence architecturale distinctive, puisqu'il s'agit de l'un des très rares immeubles résidentiels de grande hauteur dans un secteur principalement caractérisé par de charmants immeubles résidentiels et commerciaux de faible hauteur, faisant de cette propriété un véritable actif emblématique.
- Une occasion d'acquisition exceptionnellement rare. Des propriétés de cette envergure, de cette qualité et bénéficiant d'un tel emplacement sont rarement offertes sur le marché. Il s'agit d'une occasion unique d'acquérir un actif multirésidentiel de premier ordre dans l'un des marchés locatifs les plus prestigieux et les plus convoités de Montréal.



SOMMAIRE EXÉCUTIF

CONFORT ET COMMODITÉS

- Quatre espaces de stationnement intérieurs actuellement utilisés par le propriétaire
- Local sécurisé pour vélos
- Buanderie destinée aux locataires, équipée de quatre laveuses et de quatre sècheuses superposées, datant de 2026 et appartenant au vendeur
- Spa privé avec Jacuzzi (à l'usage exclusif du propriétaire — exclu de la vente)
- Sauna privé avec accès à la cour intérieure (à l'usage exclusif du propriétaire — exclu de la vente)
- Chaque logement est équipé d'une connexion Internet individuelle Bell Fibe, parfaitement adaptée aux étudiants et aux professionnels.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Le chauffage et l'eau chaude domestique sont alimentés au gaz naturel et sont fournis par le propriétaire au bénéfice des locataires.

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES DANS UN RAYON DE 1 KM

Âge médian : 34,5 ans

Revenu moyen des ménages : 104 168 \$



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de propriété : immeuble multirésidentiel de 79 unités
- Nombre d'étages : 12
- Année de construction : 1962 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
- Numéros de lots : 1 841 257 et 1 443 827 (cadastre du Québec)
- Vendu sans garantie légale de qualité, tel quel, aux risques et périls de l'acheteur.

SOMMAIRE DES UNITÉS

- Nombre total d'unités : 79 unités résidentielles
- Composition des unités : 33 × 1 ½ et 46 × 3 ½
- Les étages 2 à 12 comprennent chacun 3 unités de 1 ½ et 4 unités de 3 ½.

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

- Superficie du terrain : 6 297 pi², selon la Ville de Montréal
- Superficie du bâtiment : 46 899 pi² (selon le certificat de localisation de 2025)
- Stationnement : 4 espaces dans le garage, utilisés par les propriétaires

RÉNOVATIONS MAJEURES

- 2026 : remplacement de la toiture
- 2017 : installation d'un nouveau système intelligent d'alarme incendie
- 2016–2017 : remplacement complet des deux ascenseurs, incluant les systèmes de contrôle et les cabines
- Tous les logements sont rénovés avant d'être reloués
- 2026 : séparateurs des balcons avant et travaux de finition

SYSTÈMES

- Chauffage et eau chaude : chauffage central au gaz, payé par le propriétaire
- Système d'alarme : nouveau système intelligent d'alarme incendie installé en 2017
- Piézos : le groupe propriétaire prévoit installer des piézos à l'automne 2026
- Système d'accès par carte, caméras de surveillance en circuit fermé couvrant l'ensemble de la propriété 24 heures sur 24 et buanderie destinée aux locataires, équipée de quatre ensembles superposés de laveuses et sècheuses, neufs de 2026 et appartenant au vendeur.

RÔLE D'ÉVALUATION DATÉ DU 01-07-2024

Catégorie	Valeur
Terrain	3 802 500\$
Bâtiment	7 108 200\$
Total	10 910 700 \$

N.B. : Présentement, une partie du rez-de-chaussée de la propriété est utilisée par le groupe propriétaire comme sauna privé et espace d'entraînement. Compte tenu de l'espace disponible, cette superficie pourrait potentiellement être convertie en unités résidentielles additionnelles dans le futur, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations et autorisations municipales requises pour toute augmentation du nombre d'unités.



REVENUS, DÉPENSES ET NOUVEAU FINANCEMENT

Revenus	Montant	% of the total
Loyers résidentiels actuels au 1er juillet 2026	\$820 512	69,68%
Logements utilisés par le groupe propriétaire	\$151 800	12,89%
Logements en rénovation ou prêts à être loués	\$190 800	16,20%
Buanderie	\$14 400	1,22%
Revenus bruts totaux	\$1 177 512	
Perte pour inoccupation (3 %)	\$35 325	
Revenu brut effectif (RBE)	\$1 142 187	
DÉPENSES		% of EGI
Taxes municipales (2026)	\$66 734	5,84%
Taxes scolaires (2026-2027)	\$8 076	0,71%
Frais de gestion — 5 % du RBE	\$57 109	5,00%
Assurances	\$32 696	2,86%
Électricité	\$6 413	0,56%
Chauffage (gaz)	\$45 430	3,98%
Entretien des ascenseurs (2 ascenseurs)	\$8 636	0,76%
Réparations et entretien (700 \$ / unité)	\$55 300	4,84%
Salaires / masse salariale (400 \$ / unité)	\$31 600	2,77%
Télécommunications	\$3 270	0,29%
Réserve pour mobilier et électroménagers (60 \$ / appareil)	\$9 480	0,83%
Autres dépenses — 1 % du RBE	\$11 422	1,00%
Dépenses totales	\$336 166	29,43%
Revenu net d'exploitations (RNE)	\$806 020	70,57%

NOUVEAU FINANCEMENT		
	Programme APH Select de la SCHL – 50 points	Programme standard de la SCHL
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,1	1,3
Revenu net d'exploitation (RNE)	\$806 020	\$806 020
Service annuel total de la dette	\$732 746	\$620 016
Service mensuel de la dette	\$61 062	\$51 668
Taux d'intérêt utilisé	4,20%	4,20%
Amortissement utilisé	40 years	40 years
Montant du prêt	\$14 261 000	\$12 067 000
Prix demandé	\$25 000 000	\$25 000 000
Mise de fonds requise	\$10 739 000	\$12 933 000
% de mise de fonds	43%	52%

(*) Le vendeur pourrait être disposé à offrir un financement vendeur pouvant atteindre 5 000 000 \$, pour une durée maximale de cinq (5) ans, à des acheteurs qualifiés disposant d'une mise de fonds substantielle. Les modalités et conditions précises de ce financement seront négociées dans le cadre de la promesse d'achat de l'acquéreur.

(**) Un rapport environnemental de Phase I à jour est disponible. Il sera fourni à la suite de l'acceptation d'une promesse d'achat.

REVENU NET D'EXPLOITATION PROJÉTÉ LORSQUE LES LOGEMENTS ATTEIGNENT LEUR PLEIN POTENTIEL LOCATIF

Revenus	% du total	
Loyers potentiels de l'ensemble des logements	\$1 521 600	99,06%
Buanderie	\$14 400	0,94%
Revenus bruts totaux	\$1 536 000	
Perte pour inoccupation (3 %)	\$46 080	
Revenu brut effectif (RBE)	\$1 489 920	
Dépenses	% of EGI	
Taxes municipales (2026)	\$66 734	4,48%
Taxes scolaires (2026-2027)	\$8 076	0,54%
Frais de gestion — 5 % du RBE	\$74 496	5,00%
Assurances	\$32 696	2,19%
Électricité	\$6 413	0,43%
Chauffage (gaz)	\$45 430	3,05%
Entretien des ascenseurs (2 ascenseurs)	\$8 636	0,58%
Réparations et entretien (700 \$ / unité)	\$55 300	3,71%
Salaires / masse salariale (400 \$ / unité)	\$31 600	2,12%
Télécommunications	\$3 270	0,22%
Réserve pour mobilier et électroménagers (60 \$ / appareil)	\$9 480	0,64%
Autres dépenses — 1 % du RBE	\$14 899	0,01
Dépenses totales	\$357 030	23,96%
Revenu net d'exploitation (RNE)	\$1 132 890	76,04%

250, boulevard Saint-Joseph Est — Détail des loyers, juillet 2026

Nombre	# d'appartement	Étage	Information	Superficie (pi²)	Loyer au 1er juillet 2026	Loyer potentiel	Type	1,5	3,5	Superficie du balcon (pi²)	Compteurs électriques
1	1	RDC	Propriétaire	à déterminer	0	1550	3,5		1		Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
0	4	RDC	Local à vélos	à déterminer	N/A	N/A	1,5				
2	5	RDC	Vacant	568	0	1600	3,5		1		
0	7	RDC	Gym / Spa	443	0	1550	3,5				Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
3	101	1	Propriétaire		0	1700	3,5		1	0	Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
4	102	1	Propriétaire		0	1400	1,5	1			Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
5	103	1	Propriétaire		0	1400	1,5	1			Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
6	104	1	Propriétaire		0	1400	1,5	1			Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
7	105	1	Propriétaire		0	1800	3,5		1		Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
8	106	1	Propriétaire		0	1700	3,5		1		Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107.
9	107	1	Propriétaire	3387	0	1700	3,5		1	Balcons : 285 pi² pour l'ensemble du premier étage	Partage le compteur électrique avec les unités 01, 07 et 101 à 107. La superficie de 3 387 pi² correspond à l'ensemble de l'étage, soit les unités 101 à 107.
10	201	2		475	796	1700	3,5		1	0	
11	202	2		308	986	1400	1,5	1		57	
12	203	2		308	977	1400	1,5	1		57	
13	204	2		308	1260	1400	1,5	1		57	
14	205	2		568	1592	1800	3,5		1	57	
15	206	2	Vacant, rénové et prêt à être loué	390	0	1700	3,5		1	0	
16	207	2		500	1460	1700	3,5		1	57	
17	301	3		475	1300	1700	3,5		1	0	
18	302	3		308	906	1400	1,5	1		57	
19	303	3	Vacant, rénové et prêt à être loué	308	0	1400	1,5	1		57	
20	304	3		308	954	1400	1,5	1		57	

250, boulevard Saint-Joseph Est — Détail des loyers, juillet 2026

Nombre	# d'appartement	Étage	Information	Superficie (pi²)	Loyer au 1er juillet 2026	Loyer potentiel	Type	1,5	3,5	Superficie du balcon (pi²)	Compteurs électriques
21	305	3		568	1547	1800	3,5		1	57	
22	306	3		390	720	1700	3,5		1	0	
23	307	3		443	905	1700	3,5		1	57	
24	401	4		475	1480	1700	3,5		1	0	
25	402	4	Vacant, rénové et prêt à être loué	308	0	1400	1,5	1		57	
26	403	4		308	1230	1400	1,5	1		57	
27	404	4		308	850	1400	1,5	1		57	
28	405	4		568	1205	1800	3,5		1	57	
29	406	4	Vacant, rénové et prêt à être loué	390	0	1700	3,5		1	0	
30	407	4		443	1177	1700	3,5		1	57	
31	501	5		475	1211	1700	3,5		1	0	
32	502	5		308	1260	1400	1,5	1		57	
33	503	5		308	1280	1400	1,5	1		57	
34	504	5		308	1280	1400	1,5	1		57	
35	505	5		568	1319	1800	3,5		1	57	
36	506	5		390	1450	1700	3,5		1	0	
37	507	5		443	680	1700	3,5		1	57	
38	601	6		475	1480	1700	3,5		1	0	
39	602	6		308	960	1400	1,5	1		57	
40	603	6		308	765	1400	1,5	1		57	
41	604	6		308	0	1400	1,5	1		57	
42	605	6		568	780	1800	3,5		1	57	
43	606	6		390	1389	1700	3,5		1	0	
44	607	6		443	1600	1700	3,5		1	57	
45	701	7		475	830	1700	3,5		1	0	
46	702	7	En cours de rénovation	308	0	1400	1,5	1		57	
47	703	7		308	850	1400	1,5	1		57	
48	704	7		308	600	1400	1,5	1		57	
49	705	7	Vacant, à rénover	568	0	1800	3,5		1	57	
50	706	7		390	525	1700	3,5		1	0	
51	707	7		443	815	1700	3,5		1	57	
52	801	8		475	1630	1700	3,5		1	0	
53	802	8		308	1280	1400	1,5	1		57	
54	803	8		308	1310	1400	1,5	1		57	
55	804	8		308	570	1400	1,5	1		57	
56	805	8		568	1013	1800	3,5		1	57	
57	806	8		390	780	1700	3,5		1	0	

250, boulevard Saint-Joseph Est — Détail des loyers, juillet 2026

Nombre	# d'appartement	Étage	Information	Superficie (pi²)	Loyer au 1er juillet 2026	Loyer potentiel	Type	1,5	3,5	Superficie du balcon (pi²)	Compteurs électriques
58	807	8		443	1500	1700	3,5		1	57	
59	901	9		475	1500	1700	3,5		1	0	
60	902	9		308	915	1400	1,5	1		57	
61	903	9		308	955	1400	1,5	1		57	
62	904	9		308	1250	1400	1,5	1		57	
63	905	9		568	1750	1800	3,5		1	57	
64	906	9		390	1300	1700	3,5		1	0	
65	907	9		443	979	1700	3,5		1	57	
66	1001	10	Vacant, à rénover	475	0	1700	3,5		1	0	
67	1002	10		308	650	1400	1,5	1		57	
68	1003	10		308	1280	1400	1,5	1		57	
69	1004	10		308	1250	1400	1,5	1		57	
70	1005	10		568	1800	1800	3,5		1	57	
71	1006	10	vacant and renovated ready to be rented	390	0	1700	3,5		1	0	
72	1007	10		443	1550	1700	3,5		1	57	
73	1101	11	Vacant, à rénover	475	0	1700	3,5		1	0	
74	1102	11		308	952	1400	1,5	1		57	
75	1103	11		308	690	1400	1,5	1		57	
76	1104	11		308	1320	1400	1,5	1		57	
77	1105	11		568	1040	1800	3,5		1	57	

250, boulevard Saint-Joseph Est — Détail des loyers, juillet 2026

Nombre	# d'appartement	Étage	Information	Superficie (pi²)	Loyer au 1er juillet 2026	Loyer potentiel	Type	1,5	3,5	Superficie du balcon (pi²)	Compteurs électriques
78	1106	11		390	1184	1700	3,5		1	0	
79	1107	11		443	1509	1700	3,5		1	57	
								33	46		
			Total des loyers au 1er juillet 2026 (mensuel)		\$68 376						
			Total des loyers au 1er juillet 2026 (annuel)		\$820 512						
			Ajouter les unités utilisées par le groupe propriétaire (loyers potentiels)		\$151 800						
			Ajouter les unités vacantes (loyers potentiels)		\$190 800						
			Revenus bruts totaux incluant les unités vacantes (annuel)		\$1 163 112						

Photos extérieures

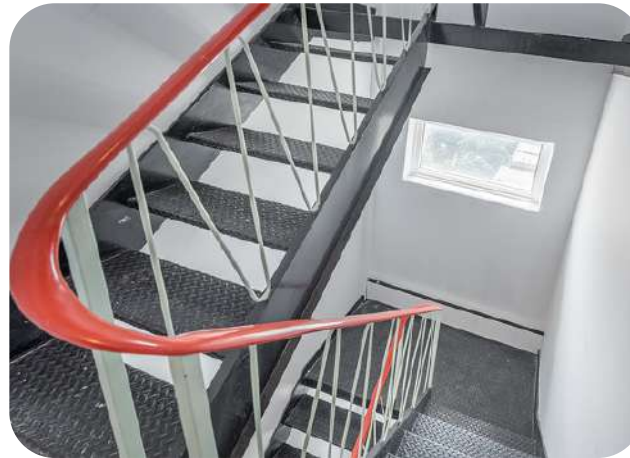
250, boulevard Saint-Joseph Est



Photos des aires communes 250, boulevard Saint-Joseph Est



Photos des aires communes 250, boulevard Saint-Joseph Est



Logement 3 ½ 250, boulevard Saint-Joseph Est



Logement 3 ½

250, boulevard Saint-Joseph Est



Logement 1 ½

250, boulevard Saint-Joseph Est



COORDONNÉES DU COURTIER INSCRIPTEUR



Mikael Kurkdjian, B. Ing.

Courtier immobilier agréé, DA

+1 514 945 7881

mikael.kurkdjian@remax-quebec.com

Mikael œuvre dans le domaine de l'immobilier depuis 2003 et possède une vaste expérience transactionnelle dans les secteurs résidentiel, multirésidentiel et commercial. Il est courtier immobilier agréé DA et détient également la certification de dirigeant d'agence (DA) auprès de l'OACIQ.

Mikael participe activement à chacune des étapes d'une transaction, de la présentation des promesses d'achat et des négociations jusqu'à la vérification diligente et à la conclusion de la vente. Son approche rigoureuse et méthodique de l'analyse de marché et de l'évaluation immobilière, son souci du détail ainsi que son engagement constant envers les intérêts de ses clients lui permettent d'atteindre leurs objectifs tout en veillant à ce que chaque transaction soit menée à terme avec un haut niveau de satisfaction, tant sur le plan des résultats que tout au long du processus transactionnel.

Mikael est titulaire d'un baccalauréat en génie informatique de l'Université McGill. Le volume de ses transactions immobilières conclues personnellement dépasse 560 millions de dollars.



RE/MAX ALLIANCE INC. / REMAX ALLIANCE PRO-COMMERCIAL
10310 Boulevard Saint-Laurent Montréal, Québec H3L 2P2

Tel +1 (514) 382 5000