



À VENDRE

PROPRIÉTÉ COMMERCIALE
Prix demandé

1 400 000 \$

Plus taxes applicables

Cadastre	2 214 427
Superficie terrain	3 676 pi.ca.
Dimensions terrain	39' x 92'
Local commercial	3

Année de construction	1965
Superficie bâtie	± 4 261 pi.ca.
Nombre d'étages	1 et 2 étages
Évaluation municipale (2026)	815 700 \$
Terrain	256 100 \$
Bâtisse	559 600 \$

Espaces de stationnement disponibles

Électricité payée par les locataires

 Propriété bien entretenue - travaux effectués :
 - Toiture et arches de béton

Immeuble entièrement loué (3 locataires) générant des revenus annuels (2025-2026) de 100 096 \$.

Très bien situé dans Villeray/St-Michel, quartier à forte densité résidentielle et en pleine transformation.

Accès facile à l'autoroute 40 et en transport en commun étant à quelques pas de la station de métro St-Michel.

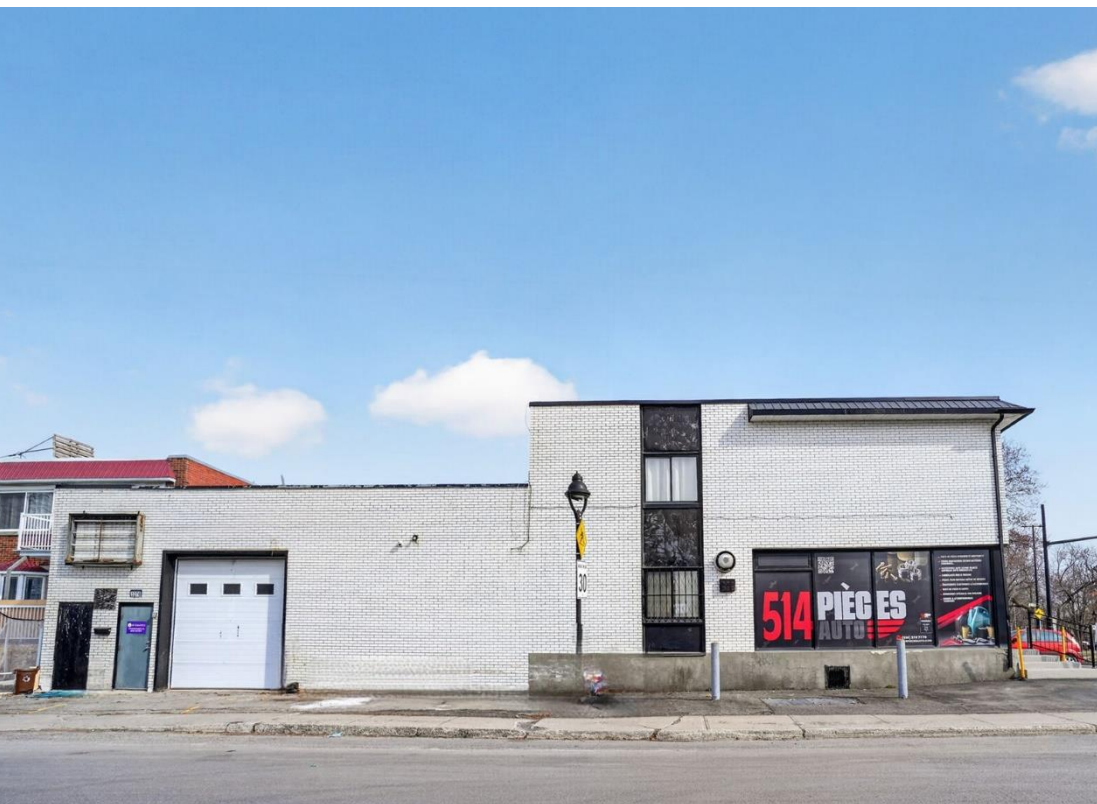
À vérifier auprès de la municipalité pour un possible projet de redéveloppement résidentiel.

REVENUS & DÉPENSES au 1^{er} AVRIL 2026

Revenu commercial	84 624 \$
Revenu surtaxe	<u>15 472 \$</u>
TOTAL DES REVENUS (Brut)	100 096 \$
DÉPENSES	
Taxes municipales (2026)	18 956 \$
Taxe scolaire (2025-2026)	582 \$
Assurance	7 741 \$
Gestion (2.5%)	<u>2 502 \$</u>
TOTAL DÉPENSES	<u>29 781 \$</u>
REVENUS NET	70 315 \$

Bail commercial : loyer mensuel, plus taxes applicables :

7477 St-Michel	1 596.19 \$	30/6/2026
	1 736.19 \$	30/6/2027
7475 St-Michel	4 010.15 \$ + IPC/min 2%	30/9/2028
3270 L.O. David	2 735.00 \$ + IPC/min 2%	31/12/2029



FOR SALE

COMMERCIAL PROPERTY

Asking price

\$ 1,400,000

Plus applicable taxes

Cadastre	2 214 427
Land area	3,676 sq.ft
Dimensions	39' x 92'
Number Commercial	3

Built year	1965
Building area	± 4 261 sq.ft
Number of floors	1 and 2 floors
Municipal assessment (2026)	\$ 815,700
Land	\$ 256,100
Building	\$ 559,600

REVENUE & EXPENSES as of April 1st 2026

Commercial revenue	\$ 84,624
Surtaxes	<u>\$ 15,472</u>
Total revenue (Gross)	\$100,096
EXPENSES	
Municipal taxes (2026)	\$ 18,956
School taxes (2025-2026)	\$ 582
Insurance	\$ 7,741
Gestion (2.5%)	<u>\$ 2,502</u>
TOTAL EXPENSE	<u>\$ 29,781</u>
NET REVENUE	\$ 70,315

Parking spaces available

Electricity paid by the tenants

Well-maintained property - work completed:
- Roofing and concrete arches

Fully leased building (3 tenants) generating annual income (2025–2026) of \$100,096.

Prime location in Villeray / St-Michel, a densely populated neighborhood undergoing rapid transformation.

Easy access by public transit being few steps from the St-Michel metro station, and to the Highway 40.

To be verified with the municipality regarding a potential residential redevelopment.

Commercial Lease: monthly rent, plus applicable taxes :

7477 St-Michel	\$ 1,596.19	30/6/2026
	\$ 1,736.19	30/6/2027
7475 St-Michel	\$ 4,010.15 + IPC/min 2%	30/9/2028
3270 L.O. David	\$ 2,735.00 + IPC/min 2%	31/12/2029





- Facilement accessible en voiture par autoroutes et grandes artères.
- Facilement accessible en autobus, métro et train, le tout à distance de marche.
- Le quartier est très accessible à pied, avec un score de vélo de 83 et de un score de marche de 99!

- Easily accessible by car via major highways and large arteries.
- Easily accessible by city bus, metro and train, all within walking distance.
- The neighbourhood is very accessible on foot, with a bike score of 83 and a walk score of 99!

6786 Boulevard Saint-Laurent

Rosemont--La-Petite-Patrie, Montréal, H2S 3C7

Commute to **Downtown Montréal**

🚗 13 min 🚌 26 min 🚲 20 min 🚶 60+ min



Walker's Paradise

Daily errands do not require a car.



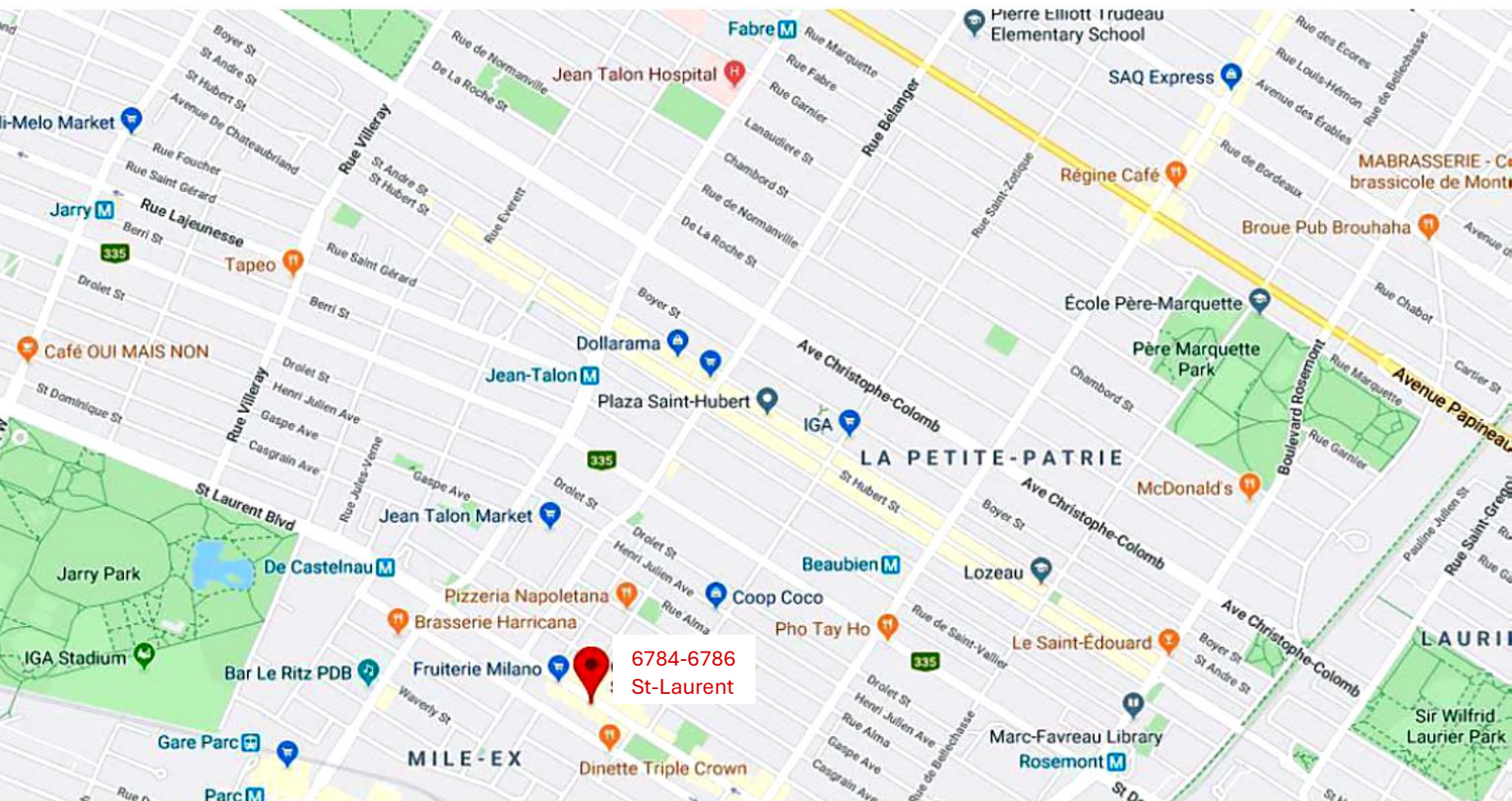
Excellent Transit

Transit is convenient for most trips.



Very Bikeable

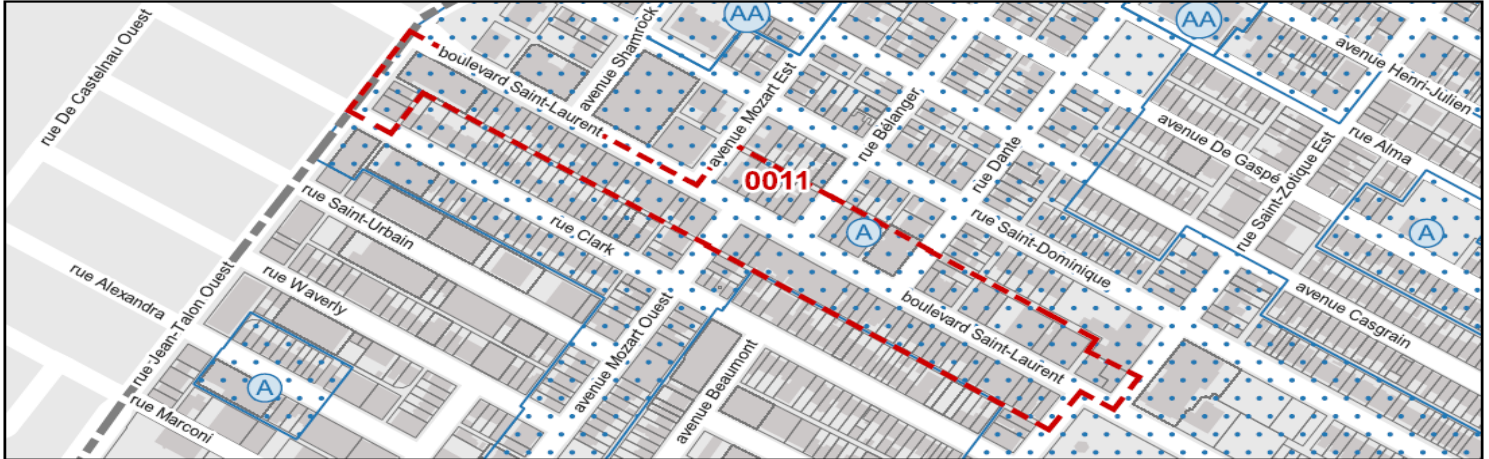
Flat as a pancake, good bike lanes.





Fiche de zonage

Zone n° 0011



 Limite de la zone
 Secteur de valeur patrimoniale
 Limite d'arrondissement
 0 60 120 180 m

District électoral

Saint-Édouard

Densité et implantation

Densité	Mode d'implantation
Min : S.o. Max : 4.5	C
Taux d'implantation (%)	I : Isolé
Min : 35 Max : 100	J : Jumelé
	C : Contigu
	RI : Règlement d'insertion

Usages prescrits *

Usage principal : **C.4(2)C**
 Autres usages : **I.1C**
H

Hauteur et marges du bâtiment

Hauteur en étage	Marge latérale min. (m)
Min : 2 Max : 4	2.5
Hauteur (m)	Marge arrière min. (m)
Min : S.o. Max : 14	3

Verdissement

Taux minimum requis (%)
0

Patrimoine

Présence d'un secteur de valeur patrimoniale Normes
Oui **A**

S.o. : Sans objet.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des objectifs et des critères contenus dans le *Règlement d'urbanisme no. 01-279*. Pour plus d'informations, consulter le lien suivant (Code QR 1) ["https://montreal.ca/demarches/demander-une-approbation-par-plan-dimplantation-et-integration-architecturale?arrondissement=Rosemont%E2%80%93Petite-Patrie"](https://montreal.ca/demarches/demander-une-approbation-par-plan-dimplantation-et-integration-architecturale?arrondissement=Rosemont%E2%80%93Petite-Patrie)

* Voir le titre III (articles 121 à 328.12) du *Règlement d'urbanisme no. 01-279* pour la description complète des catégories au lien suivant (Code QR 2) : ["https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/614b7ed5e7b21e0011152bf8"](https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/614b7ed5e7b21e0011152bf8)

Fiche produite le 17 novembre 2021

Code QR 1
PIIA



Code QR 2
Règlement 01-279



MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie (01-279)*. Les normes prévues au présent document doivent être complétées par celles prévues au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie (01-279)*. Si les normes prévues au présent document s'avèrent différentes de celles apparaissant au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie (01-279)*, ce règlement prévaut dans tous les cas.

