



**16440**

Boulevard Gouin Ouest  
Montréal

UNE PROPRIÉTÉ MULTIFAMILIALE DE 32 UNITÉS SITUÉE  
LE LONG DE LA RIVIÈRE DES PRAIRIES

AVISON  
YOUNG



## L'OFFRE

Les services immobiliers commerciaux Avison Young (« Avison Young » ou le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente un intérêt franc de 100 % au sein de l'immeuble situé au 16440, boulevard Gouin Ouest, un immeuble multirésidentiel bien entretenu de trois étages totalisant, situé dans l'Ouest-de-l'Île de Montréal (l'« Immeuble » ou le « 16440 Gouin »).

Situé dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, l'immeuble présente une répartition équilibrée comprenant 24 unités d'une chambre et 8 appartements de deux chambres, dont 38 % ont été rénovées selon des standards modernes au fil du roulement des locataires. Ces améliorations ont accru l'attrait de l'immeuble auprès des occupants, tandis que les aires communes et les systèmes du bâtiment ont été maintenus en excellent état. Les loyers actuellement perçus pour les unités non rénovées demeurent bien en deçà des niveaux du marché, offrant ainsi une occasion claire d'augmentation des revenus par la poursuite du programme de modernisation des logements.

Situé dans un secteur familial à proximité des écoles, parcs et commerces, le 16440 Gouin bénéficie de solides fondamentaux locatifs. Grâce à un taux d'occupation stable, des loyers sous le marché et une demande soutenue pour des logements locatifs de qualité dans l'Ouest-de-l'Île de Montréal, l'immeuble représente une occasion d'investissement attrayante, alliant un actif bien entretenu, un potentiel de croissance marqué et une valeur à long terme.





FAITS SAILLANTS

Propriété multifamiliale bien entretenue avec unités rénovées

Le 16440 Gouin est un immeuble multirésidentiel de 32 unités offrant une combinaison attrayante de 24 appartements d'une chambre et 8 appartements de deux chambres, assurant ainsi un large attrait auprès des locataires. L'immeuble comprend plusieurs services recherchées, notamment une buanderie sur place, des casiers de rangement, un grand stationnement extérieur, ainsi que des appareils électroménagers fournis dans chaque unité.

Au fil des années, les propriétaires ont réinvesti stratégiquement dans l'actif, procédant à des rénovations de grande qualité dans 12 des 32 logements (38 %) lors du roulement naturel des locataires. Ces améliorations ont permis une hausse moyenne de loyer de 429 \$ par unité, soit une augmentation de 50 %. Les travaux comprennent la modernisation des cuisines et des salles de bain, l'installation de nouveaux revêtements de plancher, la mise à jour de l'éclairage et le rafraîchissement des finis, créant ainsi des espaces de vie lumineux et contemporains. De plus, les aires communes, y compris les corridors, ont été mises à jour et présentent une apparence propre et bien entretenue.



26 949 PI<sup>2</sup>  
superficie  
de la Propriété



32  
unités  
résidentielles



12/32  
unités  
rénovées (38 %)



36  
places de  
stationnement





FAITS SAILLANTS

Loyers inférieurs au marché offrant un fort potentiel d'augmentation

Les loyers moyens en place de l'immeuble sont inférieurs aux moyennes du marché local, offrant ainsi aux investisseurs une occasion attrayante de création de valeur par la modernisation des logements. Les loyers moyens actuels des unités non rénovées s'élèvent à 852 \$ par logement, soit 810 \$ pour les appartements d'une chambre et 1 238 \$ pour ceux de deux chambres. Cela représente un écart de plus de 498 \$ par logement par mois, ou une croissance locative potentielle pouvant atteindre 58 %, positionnant clairement l'immeuble comme une opportunité d'investissement à valeur ajoutée sur le marché locatif de Pierrefonds.

Type	Nombre d'unités non rénovées	Loyer moyen pour les unités non rénovées	Loyer moyen du marché	Potentiel d'augmentation	Écart au marché
1-chambre	18	810 \$	1 325 \$	64 %	516 \$
2-chambres	2	1 238 \$	1 550 \$	25 %	313 \$
Moyenne Pondérée	20	852 \$	1 350 \$	58 %	498 \$



852 \$  
Loyer moyen



1 350 \$  
loyer moyen du marché



58 %  
en dessous du marché



498 \$  
Écart au marché





## FAITS SAILLANTS

### Proximité des écoles, des parcs et des services communautaires

Situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, l'immeuble se trouve dans un secteur familial offrant un excellent accès aux services éducatifs, récréatifs et communautaires. À proximité se trouve la Pierrefonds Community High School, tandis que les options d'enseignement supérieur incluent le Cégep Gérald-Godin, le seul cégep public francophone de l'Ouest-de-l'Île.

Les résidents profitent d'un accès facile au parc-nature du Cap-Saint-Jacques, le plus grand parc de Montréal, ainsi qu'à une multitude de parcs de quartier, centres communautaires, piscines publiques et installations sportives. L'immeuble est également situé à proximité des principaux corridors commerciaux, dont les boulevards Saint-Charles et Gouin Ouest, offrant un large éventail de commerces essentiels tels que épiceries, pharmacies, cafés, banques, ainsi que divers services municipaux et culturels, assurant à la fois commodité et une vie de quartier dynamique.

### Forte demande locative et profil démographique favorable

L'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro bénéficie d'un marché locatif stable et attrayant, soutenu par de solides fondamentaux démographiques. Avec une population d'environ 76 066 habitants, l'arrondissement présente un profil locatif mixte et une demande constante pour les logements multirésidentiels. Pierrefonds-Roxboro compte environ 32 % de locataires, avec un taux de vacance moyen des immeubles multifamiliaux d'environ 0,2 % dans la région, selon la SCHL.

L'immeuble est bien positionné pour capter la demande locative soutenue de Pierrefonds-Roxboro, appuyée par une croissance stable des ménages, une base locative significative et une population diversifiée et communautaire, fortement ancrée dans l'Ouest-de-l'Île de Montréal.



**76 066**  
résidents



**103 600 \$**  
revenus des  
ménages



# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: Maison 16440 Gouin Inc. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – 16440 Boulevard Gouin Ouest, Montréal, Québec (« Propriété »)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente de la propriété. Le vendeur a demandé que toutes les parties intéressées envoient toutes demandes de renseignements et toutes communications uniquement à Avison Young. Nous vous avons demandé de nous fournir certaines informations concernant la propriété. Ces informations peuvent inclure, sans s'y limiter, (i) un mémorandum d'offre ou tout matériel se rapportant à une offre, (ii) divers autres documents et données concernant la propriété, qu'ils soient fournis par écrit, oralement ou par le biais d'un accès autorisé à un site extranet de contrôle préalable désigné, et (iii) tout produit de travail développé à partir de ce qui précède (collectivement, le « matériel d'évaluation »). Nous reconnaissons et acceptons que le matériel d'évaluation ne nous sera fourni qu'à la condition que nous acceptions de traiter le matériel d'évaluation de manière strictement confidentielle conformément aux modalités suivantes (l'« entente »):

1. La présente entente se terminera à la date de fin, soit deux (2) ans après la date des présentes. Tout matériel d'évaluation relatif aux propriétés qui pourra être fourni à une partie réceptrice (tel que ce terme est défini ci-après) en vertu de la présente entente continuera d'appartenir au vendeur ou à Avison Young, selon le cas. Le matériel d'évaluation sera utilisé par la partie réceptrice uniquement dans le but d'évaluer l'acquisition potentielle de la propriété et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) de la propriété ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) de la propriété. Dès que cela sera raisonnablement possible, à la demande du vendeur ou de Avison Young ou à la résiliation de notre entente, nous retournerons au vendeur ou à Avison Young, selon le cas, ou, dans la mesure permise par la loi, nous détruirons, tout matériel d'évaluation qui nous a été fourni ou a été créé par nous, ainsi que tout autre matériel écrit contenant ou reflétant le matériel d'évaluation, et nous ne conserverons ni copie, ni extrait, ni toute autre reproduction, en tout ou en partie, de ces documents écrits.

2. Nous acceptons de garder tout matériel d'évaluation strictement confidentiel et nous ne divulguerons pas le contenu de celui-ci à quiconque sans le consentement écrit préalable de Avison Young et du vendeur; à condition, toutefois, que le matériel d'évaluation puisse être divulgué à nos employés clés ainsi qu'aux avocats externes, aux comptables et aux prêteurs institutionnels de la partie réceptrice, le cas échéant, agissant au nom de la partie réceptrice « en cas de nécessité absolue » et uniquement aux fins énoncées aux présentes. Nous, ainsi que toute personne à qui nous divulguons, en tout ou en partie, le matériel d'évaluation, conformément aux modalités des présentes, seront désignés aux présentes individuellement et collectivement comme une or des « partie(s) réceptrice(s) ». Toute partie réceptrice, autre que nous, qui recevra le matériel d'évaluation devra, avant de recevoir ce matériel d'évaluation de nous, être informé de la nature confidentielle de celui-ci et des modalités de la présente entente, et devra recevoir l'ordre de ne divulguer le matériel d'évaluation à aucun tiers. Nous convenons que nous serons responsables de toute violation des modalités énoncées dans la présente entente par toute partie à qui nous aurons divulgué le matériel d'évaluation. Nous aviserons immédiatement Avison Young et le vendeur par écrit de toute violation de la présente entente par une partie réceptrice qui sera portée à notre attention. De plus, les parties réceptrices ne divulgueront à aucune personne, sauf si requis par une ordonnance de citation à comparaître ou en vertu de la loi, (i) le fait que le matériel d'évaluation a été mis à leur disposition ou qu'elles ont inspectée toute partie du matériel d'évaluation; (ii) le fait que des discussions ou des négociations ont lieu concernant la transaction proposée vis-à-vis la propriété; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis la propriété, y compris le statut de celle-ci. Les dispositions du présent article 2 ne s'appliquent pas aux informations (i) qui sont ou deviennent soumises à une ordonnance de citation à comparaître dûment prononcée par un tribunal compétent, ou (ii) qui sont accessibles au grand public de façon générale autrement qu'à la suite d'une violation de la présente entente; à condition, toutefois, que nous acceptons d'informer rapidement le vendeur de cette obligation de divulgation, et ce, lorsque cela est raisonnablement possible, avec un préavis suffisant afin de permettre au vendeur de demander une ordonnance conservatoire ou de prendre toute autre mesure appropriée pour éviter d'avoir à s'y conformer.

3. Nous reconnaissons et acceptons que le vendeur, Avison Young, ni aucun administrateur, dirigeant, employé, partenaire, membre, agent, avocat ou représentant du vendeur ou de Avison Young, y compris, sans s'y limiter, tout avocat, tout gestionnaire d'actifs, toute société de gestion, tout évaluateur ou tout ingénieur retenu par le vendeur ou Avison Young (collectivement, les « représentants du propriétaire »), ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie, quelle que soit, quant à l'exactitude ou l'aspect complet du matériel d'évaluation. L'information financière ou les projections contenues dans le matériel d'évaluation représentent des estimations fondées sur des hypothèses jugées raisonnables dans les circonstances, et ce, bien qu'elles n'aient pas été vérifiées de façon indépendante, et aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit (y compris, mais sans s'y limiter, le caractère raisonnable, l'exactitude ou l'aspect complet) n'est faite ou donné par le vendeur, Avison Young ou les représentants du propriétaire. Avison Young et le vendeur déclinent expressément toute responsabilité pour toute déclaration ou garantie, expresse ou implicite, se rapportant au matériel d'évaluation ou à l'effet que les résultats réels seront conformes aux projections du matériel d'évaluation; et nous acceptons que ni Avison Young, ni le vendeur, ni les représentants du propriétaire, n'auront de responsabilité envers nous, ou envers toute partie réceptrice, résultant de notre utilisation du matériel d'évaluation, ou du fait que l'on s'y soit fié, et ce, que l'achat de la propriété soit consommé ou non. Nous déclarons que nous mènerons nos propres enquêtes indépendantes pour toutes les questions que nous jugeons nécessaires ou appropriées afin d'évaluer toute transaction proposée impliquant la propriété. Dans le cas où le vendeur conclut avec nous un accord définitif pour l'achat et la vente de la propriété, les dispositions du présent article 3 sont soumises aux modalités de cet accord définitif se rapportant au matériel d'Évaluation.

4. Nous acceptons d'être responsables du paiement de tous les frais, toutes commissions ou toutes les autres compensations payables à tout courtier, tout intermédiaire ou tout agent qui indique avoir traité avec nous ou par notre intermédiaire, autre que Avison Young, et Avison Young n'aura aucune obligation de partager une partie de sa commission avec tout courtier, tout agent, tout intermédiaire ou toute autre personne ou entité qui a traité avec nous ou par notre intermédiaire. Par la présente, nous acceptons d'indemniser, de défendre et de dégager le vendeur et Avison Young de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation, tout dommage, tout perte et tout responsabilité (y compris les frais de justice et débours raisonnables) à cet égard.

5. La présente entente (i) nous liera et s'appliquera au profit du vendeur et de Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants droits respectifs et (ii) est régie et interprétée conformément aux lois internes de la Province du Québec et aux lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. La soumission du matériel d'évaluation et de tout projet de convention d'achat à des fins d'examen ne vise pas à être, ni ne constituera, une offre de vente de la propriété ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat de la propriété. En aucun cas, la soumission du matériel d'évaluation ou du projet de convention d'achat ne créera d'obligation ou de responsabilité pour le vendeur ou Avison Young de toute nature que ce soit. Nous reconnaissons et acceptons de façon express que 1) La sélection du gagnant du processus d'offre se fait à la seule discrétion du vendeur 2) Le vendeur, si telle est sa décision pour quelque raison que ce soit, n'a aucune obligation d'accepter toute proposition reçue à la suite du processus d'offres ou de sélectionner tout acheteur 3) Avison Young et ses représentants,

# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: Maison 16440 Gouin Inc. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – 16440 Boulevard Gouin Ouest, Montréal, Québec (« Propriété »)

à moins d’avoir d’abord reçu des instructions écrites du vendeur les autorisant à le faire, ne sont pas tenus d’expliquer pourquoi un soumissionnaire particulier a été ou n’a pas été retenu dans le cadre du processus d’offres et 4) Nous indemnisons Avison Young, sa société mère et ses sociétés affiliées, ses représentants et le vendeur à l’égard de toute perte, tout coût et tout dommage (y compris la perte de profits et les dommages indirects) qui peuvent survenir en raison du fait qu’il ne nous soit pas accordé le droit d’acheter la propriété dans le cadre du processus d’appel d’offres pour quelque raison que ce soit.

6. Les dispositions de la présente entente survivront à toute cessation ou tout arrêt de notre examen du matériel d’évaluation. Sans le consentement préalable du vendeur, ni nous ni aucune des parties réceptrices ne communiquerons (concernant la transaction proposée, le vendeur ou les propriétés) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer les propriétés, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant de la propriété, (c) tout prêteur (ou tout participant au prêt d’un tel prêteur) du vendeur, (d) tout autre tiers, autre que l’un de nos représentants, ou (e) tout partenaire ou tout membre du vendeur.

7. Nous reconnaissons que l’obtention de dommages-intérêts ne constituerait pas un recours suffisant pour toute violation des modalités de la présente entente et, par conséquent, le vendeur et Avison Young auront droit, à l’exécution en nature et à l’injonction comme recours en cas de violation. Ces recours ne seront pas des recours exclusifs, mais s’ajouteront à tous les autres recours à la disposition du vendeur et de Avison Young en droit ou en équité.

8. Les parties réceptrices acceptent de ne pas visiter la propriété, ailleurs que dans les zones ouvertes au grand public, sans avoir préalablement avisé et reçu la permission de Avison Young et du vendeur.

9. Toute modification ou amendement à la présente doit être constaté par écrit et signé par les parties.

10. Entente complète. La présente entente constitue l’entente complète entre les parties et a préséance sur toute représentation, négociation, entente et convention, verbale ou écrite, antérieure entre les parties relativement à l’objet des présentes.

11. Par la présente, nous consentons à recevoir les communications électroniques de Avison Young, incluant sans limitation des études de marché, nouvelles, publications et invitations à divers programmes et événements. Nous pouvons retirer notre consentement ou changer nos préférences n’importe quand en écrivant à l’adresse suivante : preferencesMTL@avisonyoung.com.

## POUR PLUS D’INFORMATION :

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS



# CONTACTEZ-NOUS

**Mark SINNETT**  
Vice-président exécutif & Chef  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier  
514 583 2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Sebastien GATTI**  
Vice-président exécutif  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
514 758 2887  
[sebastien.gatti@avisonyoung.com](mailto:sebastien.gatti@avisonyoung.com)

**Guillaume MONAST**  
Vice-président adjoint  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
514 464 5581  
[guillaume.monast@avisonyoung.com](mailto:guillaume.monast@avisonyoung.com)

---

**AVISON  
YOUNG**

---