



Salle de réception | Reception room



Entrée principale | Main entrance



Bâtiment exceptionnellement bien entretenu
Exceptionally well maintained building

2645, boul. Henri-Bourassa Est, Montréal (QC) H2B 1V8

Immeuble semi-commercial de 9 406 pi² sur un terrain de 8 943 pi², ayant 5 appartements au 2^e étage
9,406 ft² semi-commercial building on 8,943 ft² lot, with 5 apartments on 2nd floor

Paul-Éric Poitras

Associé principal
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.
☎ 514 866 3333 x222
📠 514 993 2035
✉ pepoitras@naiterramont.ca

Jeremy Ezerzer

Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Jeremy Ezerzer inc.
☎ 514 866 3333 x114
📠 514 207 5658
✉ jezerzer@naiterramont.ca

Caractéristiques de la propriété | Property Features



Superficie | Area (pi² | ft²)

Espace commercial | Space

Rez-de-chaussée | Ground Floor

Sous-sol | Basement

Total

4 703

4 703

9 406

2^e étage | 2nd Floor – 10703 de la Poncheville

Appartement | Apartment 1

820

Appartement | Apartment 2

411

Appartement | Apartment 3

393

2^e étage | 2nd Floor – 10704 Vianney

Appartement | Apartment 1

939

Appartement | Apartment 3

732

Total bâtiment | Building

3 295

Terrain

8 943

Disponibilité | Availability

À négocier | To negotiate



Prix demandé
Asking price

2 695 000 \$
(286,52 \$|pi²|ft²)



CAP
NOI

5,20 %
122 658 \$

Nous pouvons fournir des étendue existantes sur demande
We can provide existing expanses upon request



Construction – 1947

Brique et marbre

Brick and marble

Rénovation | Renovation – 2009



Chauffage | Heating

Système centrale et

plinthes électriques

Central system and electric
baseboard units



Éclairage | Lighting

Mixte | Mixed

DEL | LED, Incandescent
& Fluorescent



Air climatisé

Air conditioning

Oui | Yes



stm

Autobus | Bus: 69, 380

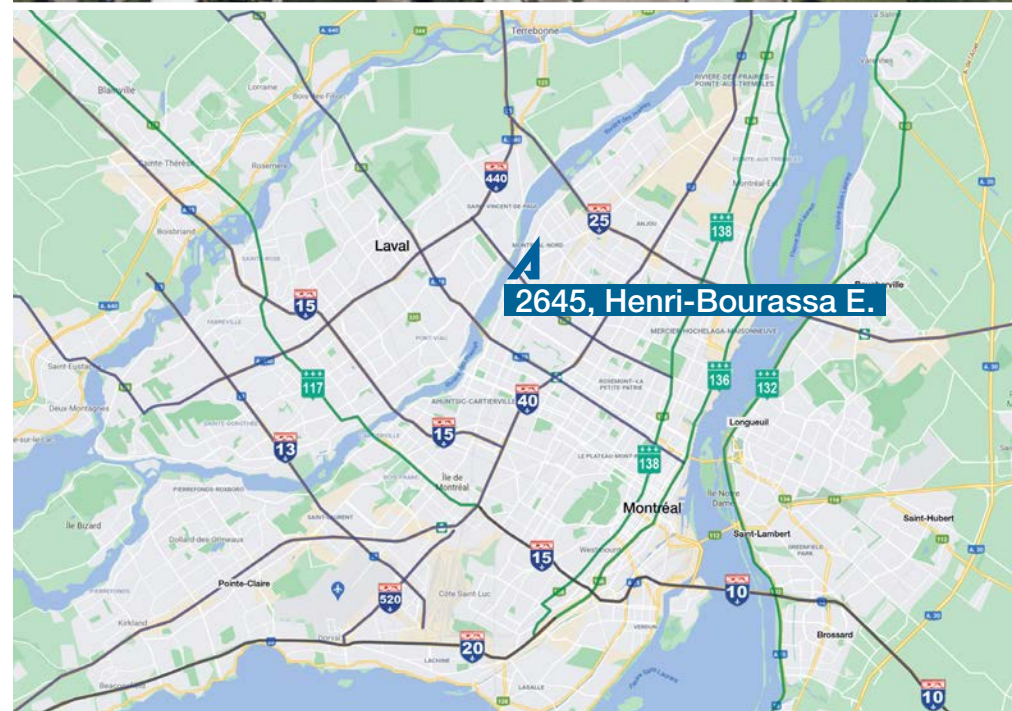
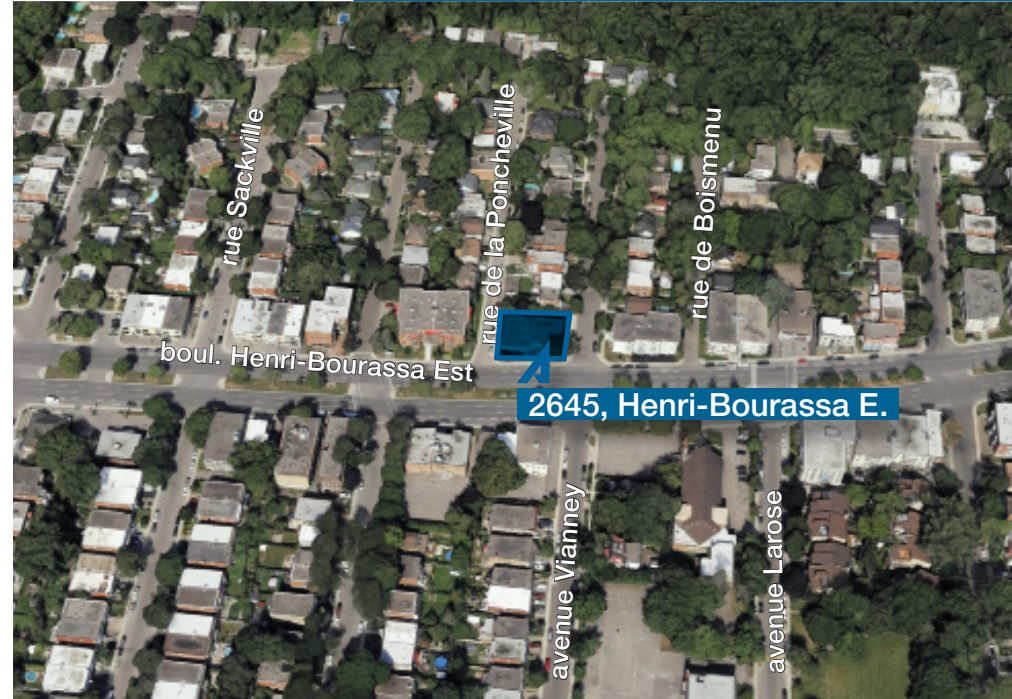


Stationnement | Parking

6 espaces | Stalls



Route & Autoroutes | Highways



Désignation et zonage | Designation and Zoning



Zonage | Zoning
Numéro de lot | Lot number
(Cadastre du Québec)

Commercial & Résidentiel | Residential
1 742 369

Évaluation et taxes | Assessment and Taxes



Évaluation municipale Municipal Assessment (2023-2025)	
Terrain Land	498 500 \$
Bâtiment Building	1 424 000 \$
Total	1 922 500 \$
Taxes	
Municipales Municipal (2024)	34 956 \$
Scolaire School (2024-2025)	1 623 \$
Total	36 561 \$

Faits saillants | Highlights



- Idéal pour les investisseurs ayant un intérêt pour la construction/le développement ou pour les propriétaires occupants qui souhaitent profiter de la grande surface et maximiser leur espace.
Ideal for investors with an eye for construction/development or Owner-occupier who wants to take advantage of the large space and maximize on their square footage.
- Les 2 étages avec accès au rez-de-chaussée et les 6 places en front un bon espace de bureau et un grand nombre de places de parking (y compris dans la rue) pour accueillir les clients et les visiteurs tous les jours. Les propriétaires peuvent renforcer leur présence avec la façade existante qui a été refaite en 2009 avec une grande entrée vitrée du sol au plafond qui maximise l'éclairage naturel.
Having 2 floors with ground level access and 6 spots makes it for a good office space and plenty of parking (street included) to entertain clients/visitors on a daily basis. Owners can enhance their presence with the existing façade that was redone in 2009 with the large floor to ceiling glass entrance that maximizes natural lighting.
- L'espace offre à ceux qui ont des besoins adaptés un ascenseur/micro ascenseur pour permettre à tous un accès complet depuis l'entrée et l'espace ouvert existant permet aux propriétaires/locataires d'avoir la possibilité d'apporter de multiples améliorations et configurations pour répondre à leurs besoins ou à ceux de leurs clients.
The space offers for those with adapted needs a lift/micro elevator to be able to permit everyone complete access to from the entrance and the existing open space allows for owners/tenants the opportunity to be able to accommodate multiple enhancements and configurations to suit their or their clients' needs.



Entrée principale | Main entrance



Salle à manger | Dining room

Faits saillants | Highlights



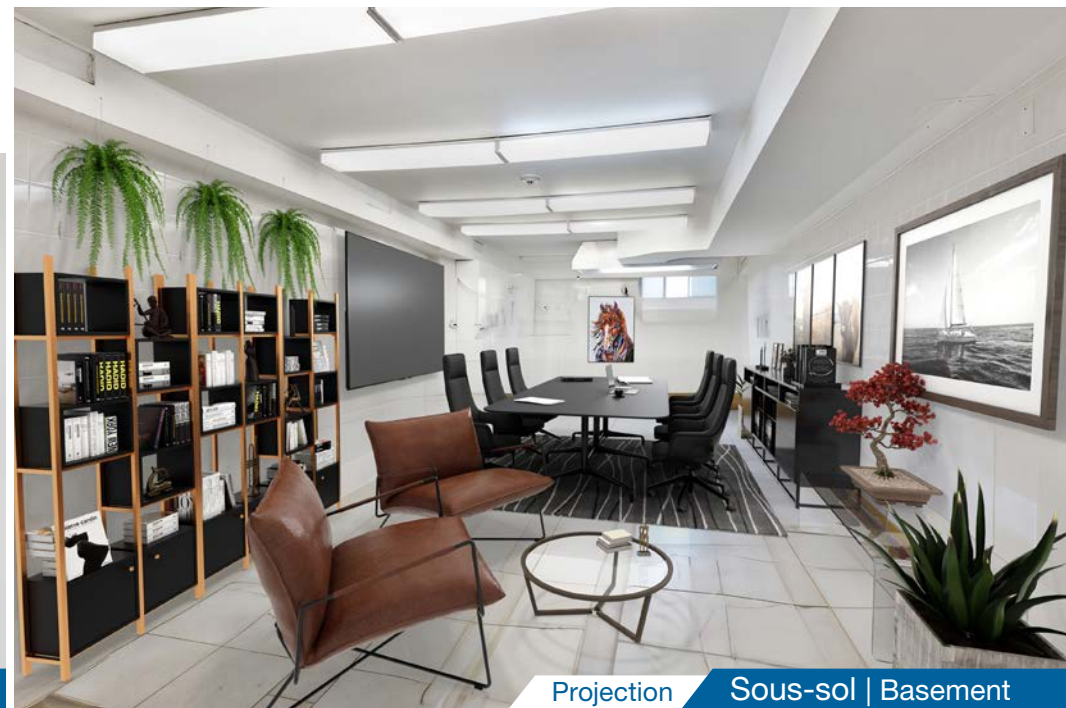
- Cet espace offre également une opportunité pour les futurs investisseurs ou même les investisseurs débutants dans l'immobilier commercial de se lancer dans l'achat d'une propriété avec des revenus existants de 5 appartements avec une grande marge d'optimisation en raison des loyers inférieurs au marché. C'est parfait pour ceux qui débutent dans l'investissement.
This space also offers an opportunity for future investors or even first time investors in commercial real estate the chance to get their feet wet by purchasing a property with existing income from 5 apartments with major room for optimization due to below market rents. This is perfect for those new to investing.
- Les propriétaires potentiels peuvent également augmenter leurs revenus en louant certaines des places de parking à de futurs locataires résidentiels ou commerciaux afin d'accroître leurs revenus annuels.
Prospective owners can also further enhance revenues by renting some of the parking spaces to future residential or commercial tenants to further increase their yearly income.
- Ces espaces peuvent également être loués par des entreprises possédant des flottes de voitures/camions qui ont besoin de garages et de nombreux espaces de stockage, y compris des entreprises de lavage (de vitres, de camions, à pression, etc.), des imprimeries de fournitures de bureau, toute entreprise qui a besoin d'un ascenseur ou d'un réfrigérateur sur place.
These spaces can also be leased by companies with car/truck fleets that require garages and plenty of storage spaces including washing companies (window, truck, pressure etc), printing office supplies, any company that requires an on-site lift and or fridge.



Salle d'exposition | Showroom



Entrée principale | Main entrance



Projection

Sous-sol | Basement

Entreprises pouvant bénéficier de cet espace
Businesses that can benefit from this space



- Clinique vétérinaire | Vet office/clinic
- Soins de jour pour animaux de compagnie, toilettage
Pet day care, Grooming
- Crématorium pour animaux | Animal Crematorium
- Ergothérapeute, physiothérapeute, centre de rééducation
Occupational Therapists, Physiotherapist, rehabilitation center
- Clinique privée | Private Clinic
- CLSC
- Centre pour personnes âgées | Senior center
- Centre de tutorat, garderie | Tutoring Center, Daycare
- Épicerie, entreposage d'aliments | Grocery store, food storage
- Coopérative alimentaire | Food Co-op
- Cabinet d'avocats ou de notaires | Law or Notaries office
- Cabinet comptable | Accounting firm
- Partage de bureau d'entreprise, location de salle de réception et événements | Corporate office share/Reception room rentals, events, hosting.
- Centre d'emballage et de traitement postal (tierce partie)
Packaging and Postal processing Center (3rd party)
- Réaménagement (conversion en unités résidentielles) à reconfirmer avec la ville | Redevelopment (convert to more residential units) reconfirm with city
- Réaménagement en espaces de bureaux | Redev to office spaces

Dépenses | Expenses

2024	MOIS MONTH	ANNÉE YEAR
Hydro	3 904\$	40 848\$
Assurance Insurance	— \$	— \$
Gestion Management	— \$	— \$
Concierge Janitor	50,00\$	600\$
Mauvaise créance Bad debt	— \$	— \$
Taxe scolaire School taxes	134\$	1 605\$
Taxe municipale Municipal	2 913\$	34 956\$
Déneigement Snow removal	221 \$	2 650\$
Entretien Maintenance	241 \$	2 898\$
Paysagement Landscaping	328\$	3 937\$
Total	7 791 \$	93 495\$



Bureau | Office



Projection

Sous-sol | Basement



Appartement | Apartment



Appartement | Apartment

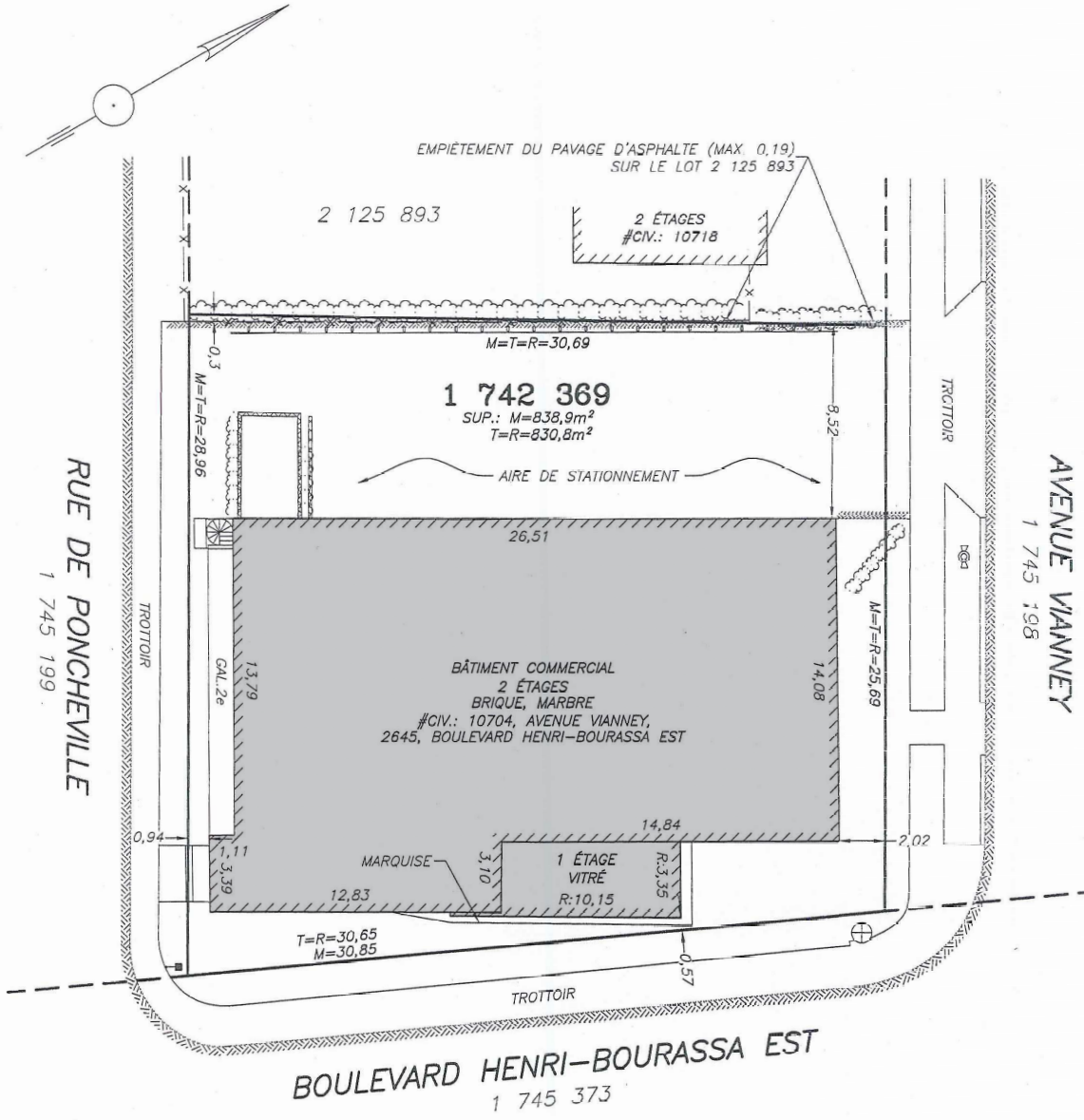


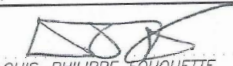
Sous-sol | Basement



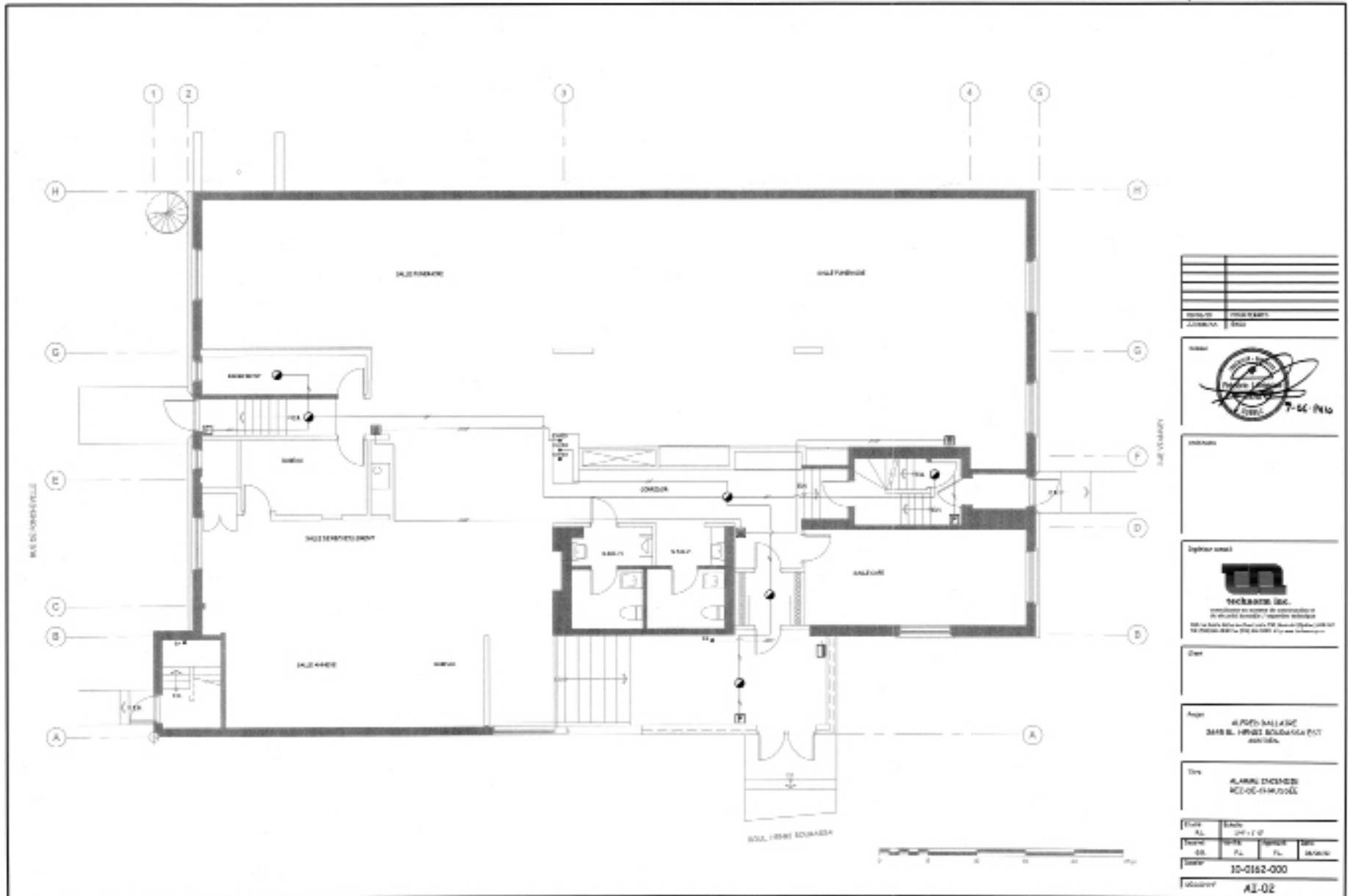
Stationnement arrière | Rear parking lot

Plan au certificat de localisation | Survey Plan



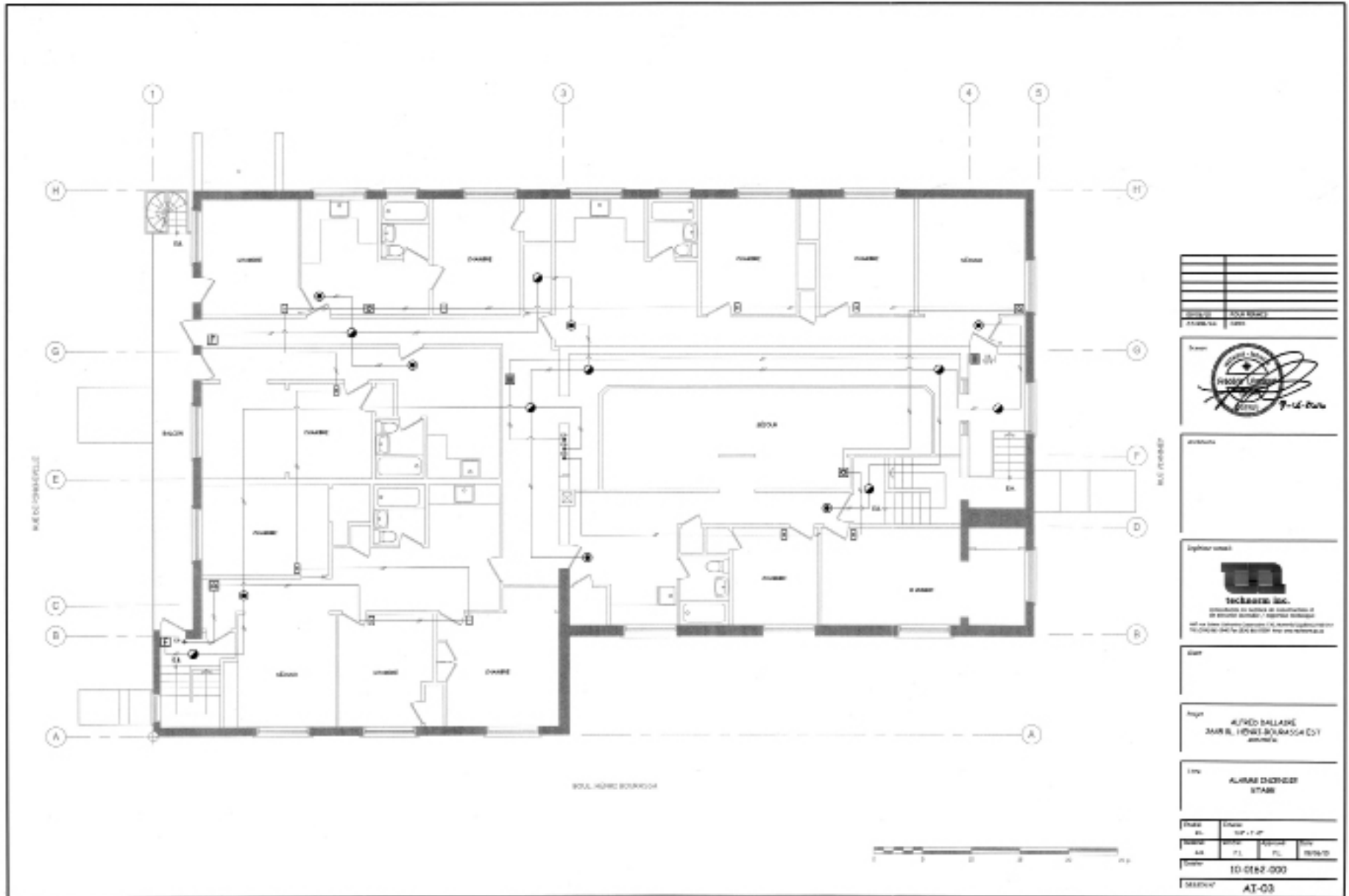
<p>LÉGENDE:</p> <p>M= DIMENSION ÉTABLIE PAR LE SOUSSIGNÉ</p> <p>T= DIMENSION AU TITRE DE PROPRIÉTÉ</p> <p>R= DIMENSION CADASTRALE AVANT RÉNOVATION</p> <p>C= DIMENSION CADASTRALE AVANT RÉNOVATION</p> <p>R= MESURE PRISE AU REVÈTEMENT</p>		<p>BOURNE-FONTAINE</p> <p>LAMPADAIRE</p> <p>HAUBAN</p> <p>POTEAU ÉLECTRIQUE</p> <p>REGARD</p>	<p>MUR</p> <p>CLOTURE</p> <p>MUR DE SOUSTÈNEMENT</p> <p>GLISSIÈRE</p> <p>LIMITES DE L'ASPHALTE</p>	<p>CA= COUR ANGLAISE</p> <p>E.S= ENTRÉE DE SOUS-SOL</p> <p>E.R= ESPACE DE RANGEMENT</p> <p>CLOTURE SUR MUR DE SOUSTÈNEMENT</p> <p>CLÔTURE</p> <p>LIÈNE DE TRANSMISSION AÉRIENNE</p>
<p>NOTE: SAUF INDICATIONS CONTRAIRES, LES DIMENSIONS AU BÂTIMENT PRINCIPAL SONT MESURÉES À LA FONDATION. LES DÉPENDANCES SONT MESURÉES AU REVÈTEMENT ET LES PISCINES AU BASSIN D'EAU. CE PLAN AINSI QUE LE RAPPORT L'ACCOMPAGNANT SONT PARTIES INTÉGRANTES DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION, PRÉPARÉS POUR DES FINS DE VENTE ET/OU D'HYPOTHÈQUE. ILS NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉS OU INVOQUÉS POUR D'AUTRES BUTS SANS L'AUTORISATION ÉCRITE DU SOUSSIGNÉ.</p>				
<p>labre & associés ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.</p>			<p>• LAVAL • BROSSARD • SAINT-EUSTACHE • • REPENTIGNY • MONTRÉAL • UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE: (514)642-2000 www.labre.qc.ca</p>	
<p>CERTIFICAT DE LOCALISATION</p> <p>CADASTRE: DU QUÉBEC</p> <p>CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL</p> <p>MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL</p> <p>ARRONDISSEMENT: AHUNTSIC/CARTIERVILLE</p>			<p>MONTRÉAL, LE 11 JUILLET 2018</p> <p>PAR:  LOUIS-PHILIPPE FOUQUETTE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE</p> <p>COPIE CONFORME À L'ORIGINAL, ÉMISE LE 12/7/18</p>	
<p>LOT(S): 1 742 369</p>			<p>LEVÉ: 5 JUILLET 2018</p>	
<p>ÉCHELLE: 1:250 (SI)</p>		<p>DESSIN: P70197</p>	<p>MINUTE: 8483</p>	<p>DOSSIER: P7018</p>

Plan du rez-de chaussée | Ground Floor Plan




PROJET		DATE	
CLIENT		DATE	
SIGNATURE			
ALFRED BALLAIRE ARCHITECTURE INC. <small>architecte au service de votre projet et de votre réussite - expertise architecturale</small> 555, rue Saint-Jacques, 10 ^e étage, Montréal (Québec) H3B 2K1 Tél: (514) 392-8888 Fax: (514) 392-8889			
Date			
Projet: ALFRED BALLAIRE 2645 B. HENRI-BOURASSA EST Montréal			
Des: ALFRED BALLAIRE ALFRED BALLAIRE INC.			
Échelle	Scale	Date	
1/50	1" = 10'-0"	FL	2011-11-01
1/100	1" = 20'-0"	FL	2011-11-01
1/200	1" = 40'-0"	FL	2011-11-01
Dessiné: ALFRED BALLAIRE ALFRED BALLAIRE INC.			
10-0182-000			
AL-02			

Plan du 2^e étage | 2nd Floor Plan



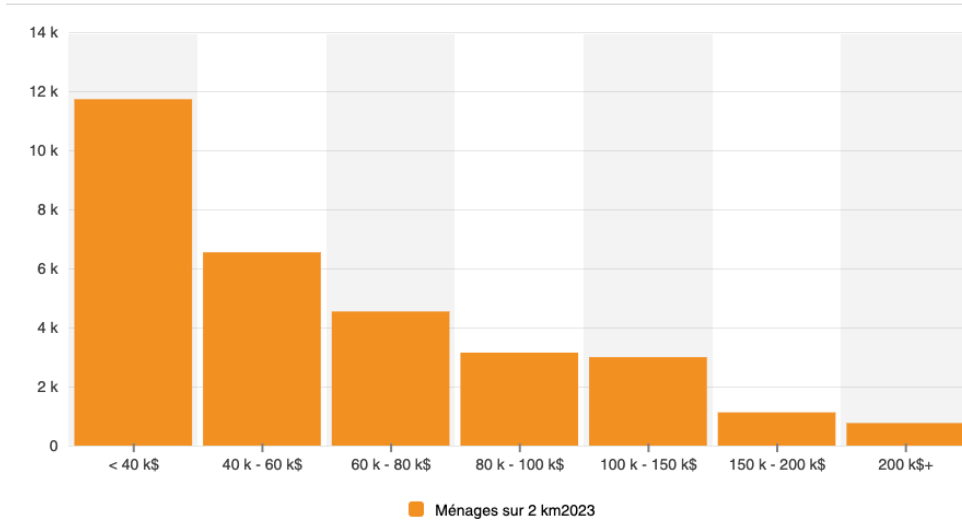
Grille de zonage | Zoning Grid

Ahuntsic-Cartierville Fiche de zonage		ZONE 1508																															
Usages	principal C.2A	Implantation et dimensionnement																															
<p>HABITATIONS : de 1 logements et plus [H.1], [H.2], [H.3], [H.4(1)], [H.4(2)], [H.4], [H.5], [H.6], [H.7]</p> <p>COMMERCES : d'appoint en secteur résidentiel [C.1(1) A] de faible intensité commerciale [C.2 A]</p> <p>USAGES SPÉCIFIQUES ÉGALEMENT AUTORISÉS : garderie [EA.6] école primaire ou préscolaire [EA.7] école secondaire [EA.8] activité communautaire ou socioculturelle [EA.10] bibliothèque [EA.11] maison de la culture [EA.12] musée [EA.13]</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>min.</th> <th>max.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre d'étages :</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Hauteur en mètres :</td> <td>-</td> <td>17 m</td> </tr> <tr> <td>Densité (COS) :</td> <td>-</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Taux d'implantation :</td> <td>30 %</td> <td>85 %</td> </tr> <tr> <td>Marge avant :</td> <td>0 m</td> <td>4,5 m</td> </tr> <tr> <td>Marges latérales :</td> <td>2,5 m</td> <td>S.O.</td> </tr> <tr> <td>Marge arrière :</td> <td>3 m</td> <td>S.O.</td> </tr> <tr> <td>Mode d'implantation :</td> <td colspan="2">isolé</td> </tr> <tr> <td>Marge avant en PIA :</td> <td colspan="2">-</td> </tr> </tbody> </table>			min.	max.	Nombre d'étages :	3	4	Hauteur en mètres :	-	17 m	Densité (COS) :	-	4	Taux d'implantation :	30 %	85 %	Marge avant :	0 m	4,5 m	Marges latérales :	2,5 m	S.O.	Marge arrière :	3 m	S.O.	Mode d'implantation :	isolé		Marge avant en PIA :	-	
	min.	max.																															
Nombre d'étages :	3	4																															
Hauteur en mètres :	-	17 m																															
Densité (COS) :	-	4																															
Taux d'implantation :	30 %	85 %																															
Marge avant :	0 m	4,5 m																															
Marges latérales :	2,5 m	S.O.																															
Marge arrière :	3 m	S.O.																															
Mode d'implantation :	isolé																																
Marge avant en PIA :	-																																
Secteur(s) de PIA		Protection patrimoniale																															
Mise en garde		Règlement d'urbanisme 01-274																															
<p>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 du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du Règlement d'urbanisme et de chacun de ses amendements.</p>		<p>Tous les omes, toutes les appellations et tous les articles donnés en référence dans cette fiche sont extraits du Règlement d'urbanisme 01-274 d'Ahuntsic-Cartierville.</p>																															
Mise à jour de la fiche : octobre 2020		Montréal 																															

Données démographiques | Demographics Data

		Rayon Radius 2 km
POPULATION	2023: Population totale Total population	70 495
	2028: Population projection Projection population	75 479
	2023: Population projection Projection population	79 888
	2023-2028: Croissance de population à l'année Annual Growth	1,4%
	2028-2033: Croissance de population Annual Growth	1,3%
	Population de jour Daytime Population	55 429
	Moyenne d'âge Median Age	42,1
MÉNAGE HOUSEHOLD	2023: Ménages Households	30 854
	2026: Projection ménages Households	32 445
	2033: Projection ménages Households	35 714
	2023-2028: Croissance de population à l'année Annual Growth	1,7%
	2028-2033: Croissance de population à l'année Annual Growth	1,6%
	Taille moyenne des ménages Average Households Size	2,3
	Ménages privés Private Households	68 388
REVENU INCOME	Revenu du ménage moyen (\$) Average household income (\$)	70 727 \$
	Revenu médian des ménages (\$) Median Household Income (\$)	49 569 \$
	Revenu par habitant Per Capita Income	30 956 \$
	Dépenses globales des ménages Aggregate Household Expenditure	2,38 \$
	Dépenses moyennes des ménages Average Household Expenditure	73 614 \$

Revenu du ménage



		Rayon Radius 2 km
POPULATION PAR PROFESSION OCCUPATION	Art, Culture, Récréation, Sport	983
	Finance, Administrative, Affaires Business	5 467
	Santé Health	2 442
	Sciences naturelles et appliquées Natural & Applied Sciences	2 193
	Industrie primaire Primary Industry	1,3%
	Transformation, fabrication, services publics Processing, Manufacturing, Utilities	55 429
	Ventes et services Sales & Services	8 589
	Sciences sociales, éducation, gouvernement et religion Social Science, Education, Government and Religion	3 947
	Métiers, transport, exploitation d'équipements Trades, Transportation, Equipment Operations	3 445