

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**471-475, RUE DE L'ÉGLISE,
MONTRÉAL (QC) H4G 2M6**

ARRONDISSEMENT VERDUN

Immeuble commercial-bureau entièrement occupé par :
Commercial-office building fully-occupied :

Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse de
l'Église (CIUSSS du Centre-Sud-de-L'île-de-Montréal)

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 DANS VERDUN

Niché au cœur du quartier familial de Verdun, cet immeuble à trois étages, construit en 1945, abrite depuis plusieurs années un locataire important. Le Centre de la protection de l'enfance et de la jeunesse du CIUSSS du Centre-Sud-de-L'île-de-Montréal est dédié à fournir un soutien essentiel aux jeunes et à leurs familles du secteur.

Ayant été occupé autrefois par l'Hôtel de Ville de Verdun, cet immeuble représente un investissement immobilier de valeur, offrant une opportunité attrayante pour les investisseurs soucieux de soutenir le développement communautaire tout en réalisant un rendement financier fort appréciable.

Situé à proximité de la station de métro De l'Église

avec un réseau de transport en commun de surface très bien développé, une variété de commerces et de services se trouvent aussi à courte distance de marche. De l'épicerie locale aux restaurants familiaux, en passant par les établissements de santé, tout est à portée de main!

En somme, cet édifice est bien plus qu'un simple bâtiment; il représente un symbole historique pour la communauté de Verdun. Son architecture de qualité a fièrement traversée le temps et offre toujours une valeur immobilière significative dans le marché immobilier.

Un investissement qui ne passe pas inaperçu, à ne pas manquer!

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN VERDUN

Nestled in the heart of Verdun's family district, this three-storey building, built in 1945, has been home to a major tenant for several years. The Child and Youth Protection Centre of the CIUSSS du Centre-Sud-de-L'île-de-Montréal is dedicated to providing essential support to young people and their families in the area.

Formerly occupied by the Verdun City Hall, this building represents a valuable real estate investment, offering an attractive opportunity for investors keen to support community development while realizing a highly appreciable financial return.

Located near the De l'Église metro station, with a well-developed surface public transit network, a variety of shops and services are also within walking distance. From local groceries to family restaurants and healthcare facilities, everything is easily within reach!

In short, this building is much more than just a building; it represents a historic symbol for the Verdun community. Its quality architecture has proudly stood the test of time and still offers significant real estate value. An investment that won't go unnoticed, not to be missed!

À VENDRE | FOR SALE

471-475, rue de l'Église,
Montréal

Arrondissement Verdun

790 313 \$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

339 661 \$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

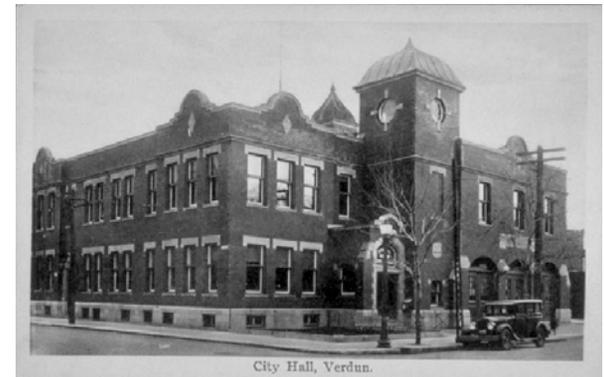
450 652 \$

Revenu net
Net Income

5,30 %

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW



Source: Maires du Québec

City Hall, Verdun.

LOCALISATION | LOCATION

Historiquement un quartier ouvrier et industriel, Verdun a subi de nombreuses transformations au fil des années pour devenir un quartier résidentiel diversifié et animé. Il est apprécié pour son mélange d'espaces verts, de rues tranquilles et de commodités urbaines.

Verdun propose une gamme diversifiée de restaurants, de cafés, de boutiques et de services locaux. Le quartier est également connu pour son engagement communautaire et ses événements culturels, tels que le festival "Des flammes à la lumière" et la fête de l'arrondissement de Verdun.

En plus de son cadre de vie urbaine, Verdun offre une grande variété de parcs, de pistes cyclables et de promenades le long du fleuve Saint-Laurent, ce qui en fait un endroit attrayant pour les amoureux de la nature et les amateurs d'activités de plein air. Les parcs de l'Île-des-Soeurs, Arthur-Therrien et de la Promenade-Bellerive font partie des espaces verts populaires du quartier.

Avec son ambiance conviviale, ses espaces verts, son service de transport en commun, Verdun est un quartier prisé par une population variée, des familles aux jeunes professionnels.

Historically a working-class industrial district, Verdun has undergone many transformations over the years to become a diverse and lively residential neighborhood. It is appreciated for its mix of green spaces, quiet streets and urban amenities.

Verdun offers a diverse range of restaurants, cafés, boutiques and local services. The neighborhood is also known for its community involvement and cultural events, such as "From flames to the light" festival and the Verdun borough party.

In addition to its urban lifestyle, Verdun offers a wide variety of parks, bike paths and promenades along the St. Lawrence River, making it an attractive place for nature lovers and outdoor enthusiasts. The L'Île-des-Soeurs, Arthur-Therrien and De la Promenade-Bellerive Parks are among the neighborhood's popular green spaces.

With its friendly atmosphere, green spaces, public transit service and proximity to downtown Montréal, Verdun is a popular neighborhood with a diverse population, from families to young professionals.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Situé dans un quartier résidentiel mature et familial
Located in a mature, family-friendly residential neighborhood
- ▶ À proximité de l'Hôpital de Verdun et de l'Auditorium de Verdun
Near Verdun Hospital and Verdun Auditorium
- ▶ À 5 min de marche du Métro De l'Église
5-minute walk away from De l'Église Metro Station
- ▶ Très belle architecture et vraiment bien intégrée dans le quartier
Beautiful architecture and really well-integrated into the neighbourhood



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficies (pi²) | Areas (ft²)

Locative sur 3 niveaux
Rentable on 3 floors ± 29 846
Terrain | Land 14 250



Construction – 1945

Au rôle foncier
According to the Property Assessment

Dimensions

Bâtiment | Building 125' x 84' (Irr.)
Terrain | Land ± 125' x 114'



Transport en commun | Public Transport

 Autobus | Bus: 12, 37, 107
Métro | Metro: De l'Église



Prix demandé | Asking Price

8 500 000 \$ (± 284,79 \$ | pi² | ft²)



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

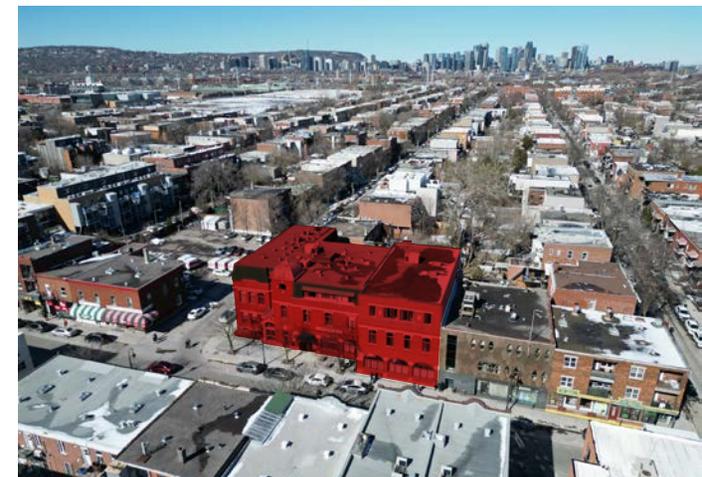


**Évaluation municipale
Municipal Assessment (2023-2025)**

Terrain Land	1 270 900 \$
Bâtiment Building	<u>4 503 900 \$</u>
Total	5 774 800 \$

Taxes

Municipales Municipal (2025)	174 020 \$
Scolaire School (2024-2025)	<u>4 888 \$</u>
Total	178 908 \$



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number

1 153 774 (Cadastre du Québec)

Zonage | Zoning*

C 02-57 – Résidentiel | Residential

*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7, 2024

- Commercial, de petites et moyennes surfaces
Commercial, small and medium-sized stores
- Résidentiel, jusqu'à 12 logements | Residential, up to 12 units
- Maximum de 3 étages | Up to 3 floors



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

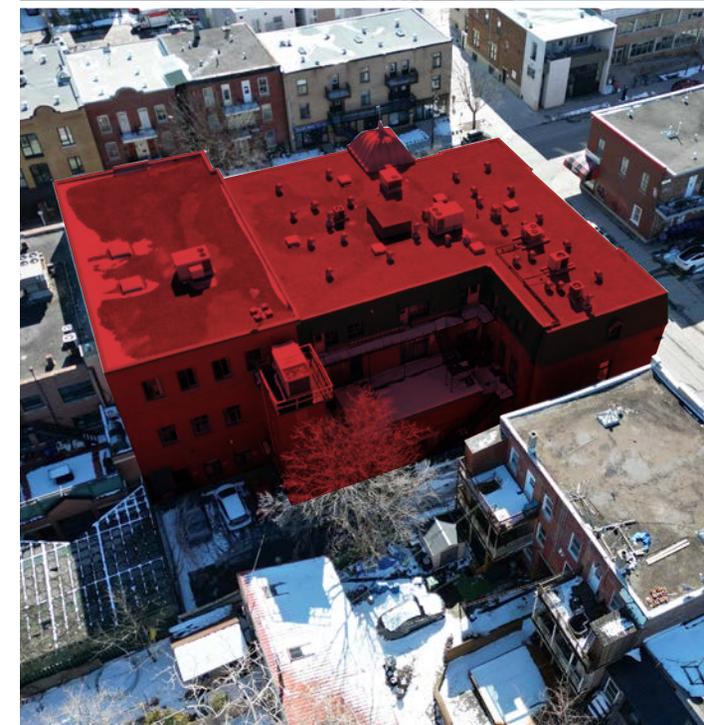
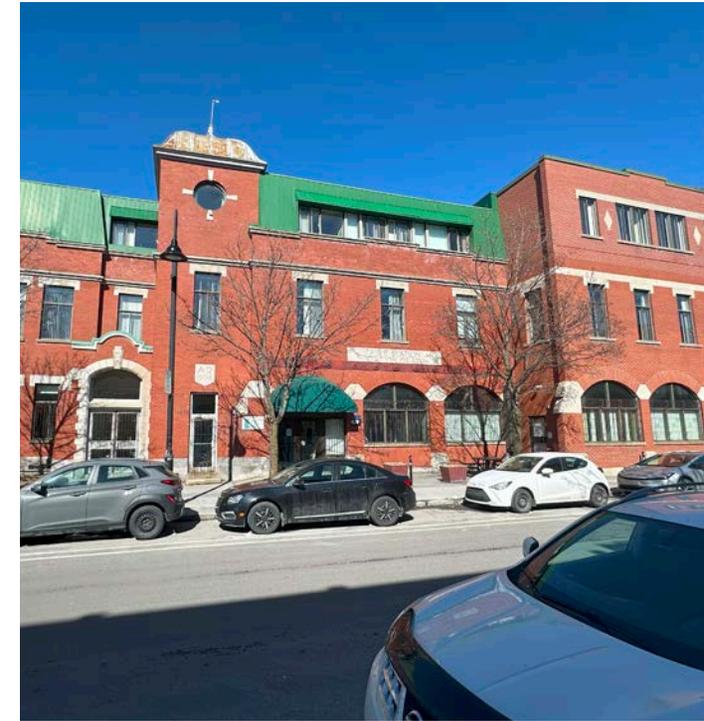
	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer commercial (1 local) Commercial Rental Income	488 982 \$	Vendeur Seller
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of operating expenses	342 926 \$	Vendeur Seller
Vacances et créances (5% du RB) Vacancies and claims (5% of GI)	(41 595 \$)	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	790 313 \$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal taxes (2025)	174 019 \$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School tax (2024-2025)	4 887 \$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	12 566 \$	Vendeur Seller
Électricité Electricity*	81 719 \$	Vendeur Seller
Entretien et réparation (5% du RBE) Maintenance and repairs (5% GOI)	39 516 \$	Marché Market
Déneigement Snow removal	3 245 \$	Vendeur Seller
Administration (3% du RBE) Administration (3% of GOI)	23 709 \$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	339 661 \$	
REVENU NET NET INCOME	450 652 \$	
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	5,30 %	

* Coût de consommation pour la période de février 2023 à janvier 2024
Consumption costs for the period of February 2023 to January 2024

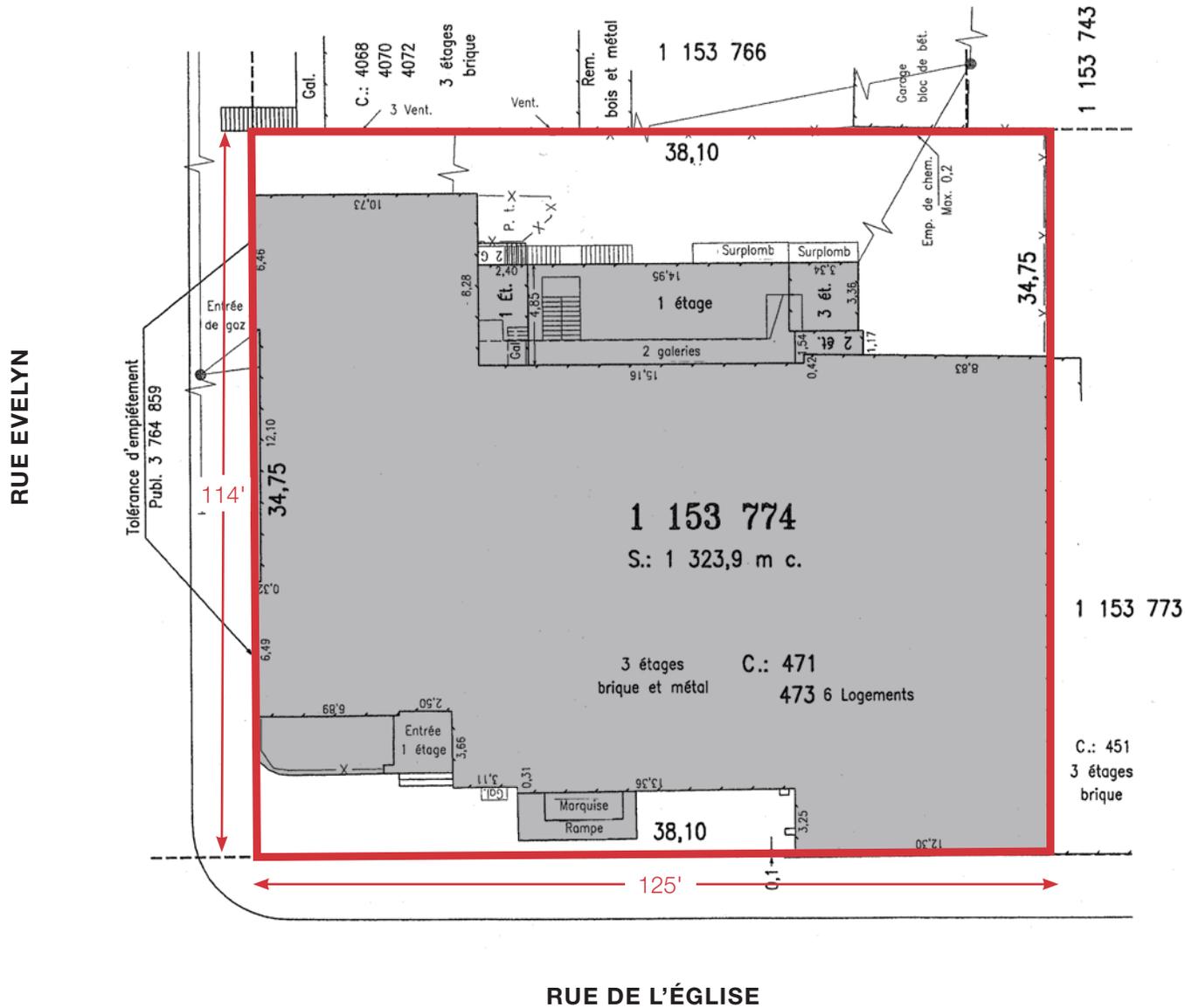
Bail expire le 31 mars 2026 et contient une option de 5 ans, loyer à être négocié
Lease expires on March 31st 2026 and includes a 5 year option, rent to be negotiated

*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.*

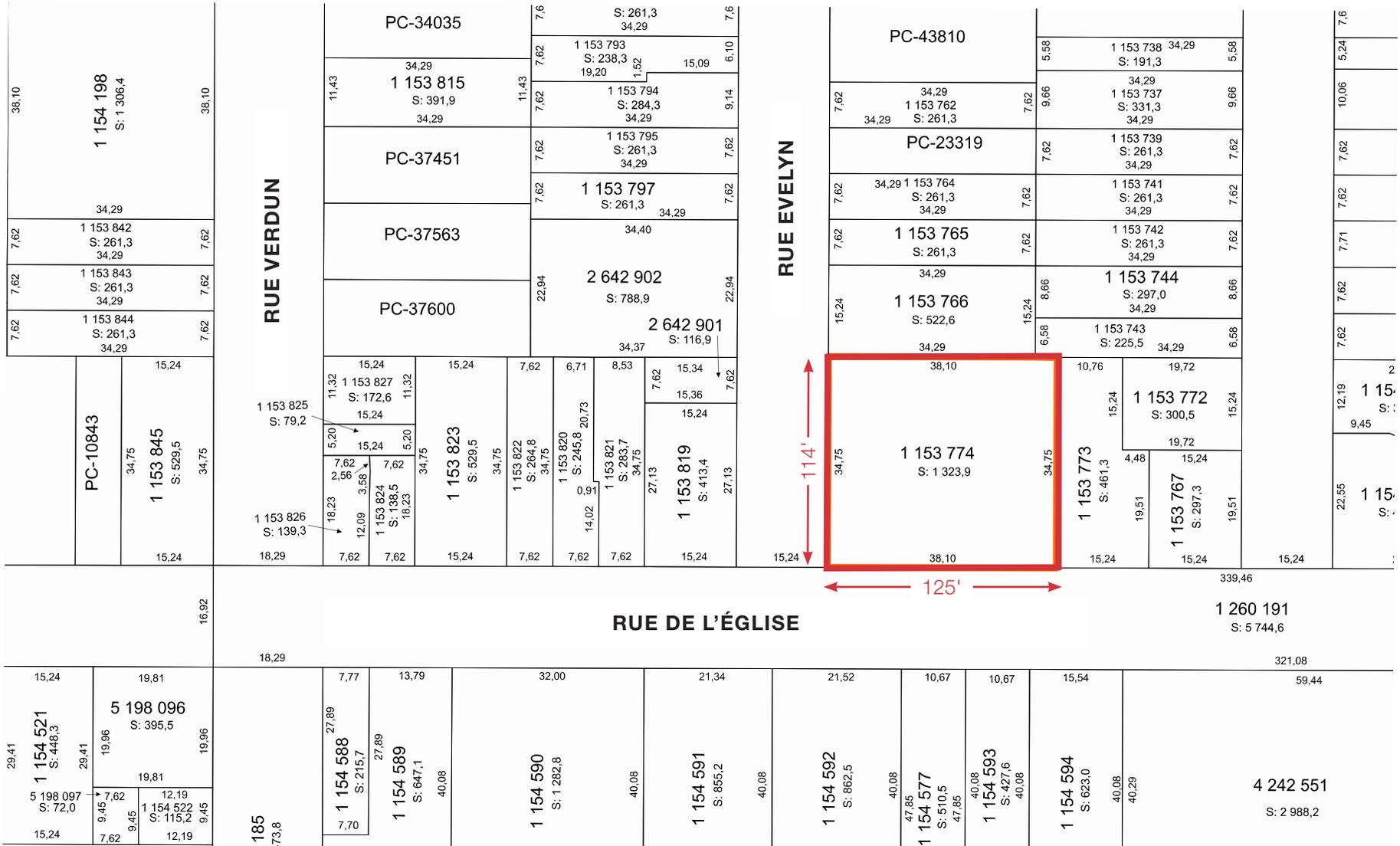
*The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.*



PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN

ARRONDISSEMENT DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

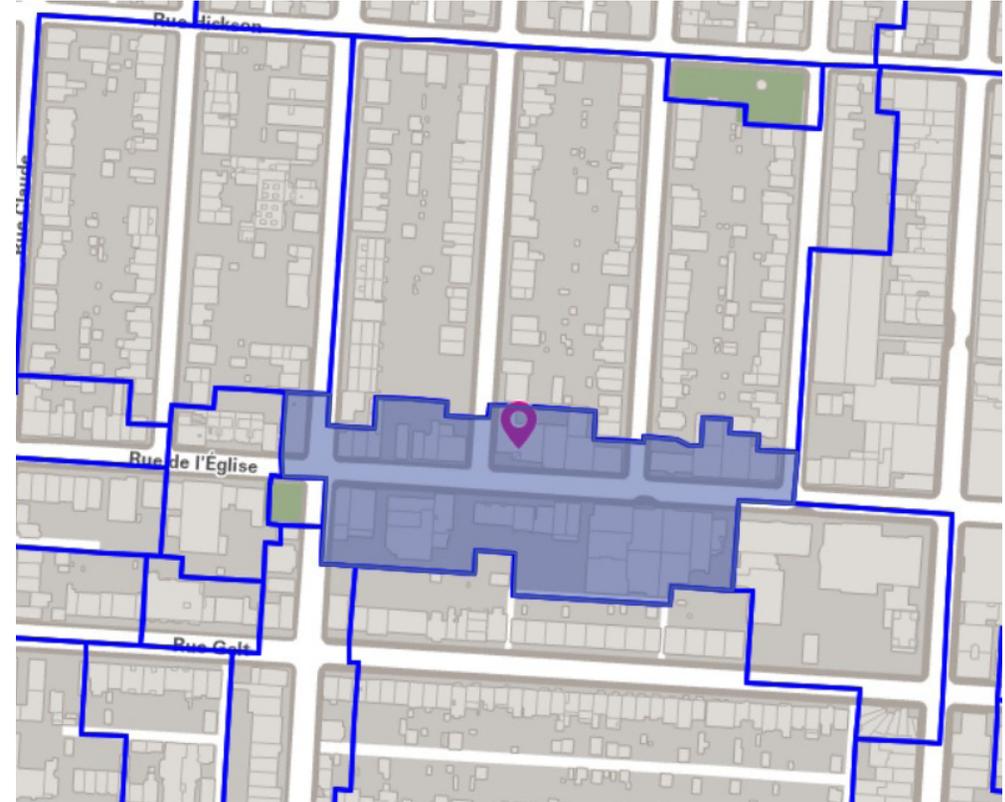
AFFECTATION PRINCIPALE : C
NUMÉRO DE ZONE : 02-57

CLASSES DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H							
1	1 logement	h1							
2	2 à 4 logements	h2		X					
3	5 à 12 logements	h3			X				
4	13 logements et plus	h4							
COMMERCE									
5	de petite et moyenne surfaces	c1	X						
6	de grande surface	c4							
7	services liés aux véhicules routiers	c6							
8	pôle de bureaux - Ile-des-Sœurs	c9							
EQUIPEMENTS COLLECTIFS									
9	institutionnels et administratifs	e1							
10	sportifs et culturels	e2							
11	culturels et communautaires	e3							
PARCS ET ESPACES VERTS									
12	récréation de plein air	p1							
13	conservation	p2							
GOLF									
14	golf	g1							
UTILITE PUBLIQUE									
15	légère	u1							
16	lourde	u2							
17	usage spécifiquement exclu								
18	usage spécifiquement permis								

NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE								
19	isolée								
20	jumelée								
21	contiguë		X	X	X				
TERRAIN									
22	superficie (m2)	min.	210	210	210				
23	profondeur (m)	min.	30	30	30				
24	frontage (m)	min.	7	7	7				
MARGES									
25	avant (m)	min.	0	0	0				
26	latérale (m)	min.	0	0	0				
27	latérales totales (m)	min.	0	0	0				
28	arrière (m)	min.	0	0	0				
BÂTIMENT									
29	hauteur (étage)	min.	2	2	2				
30	hauteur (étage)	max.	3	3	3				
31	hauteur (m)	max.							
32	largeur (m)	min.	7	7	7				
RAPPORTS									
33	logement/bâtiment	max.			6				
34	espace bâti/terrain	min.	0,30	0,30	0,30				
35	espace bâti/terrain	max.	1,00	1,00	1,00				
36	coefficient d'occupation du sol	min.	0,60	0,60	0,60				
37	coefficient d'occupation du sol	max.	3,00	3,00	3,00				
38	plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)								



Tel que vérifié le 7 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 7th, 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 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 par les présentes.

This sale is made without any legal warranty of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal warranties granted by previous owners and received by the seller upon purchase of the property, which are hereby assigned to the buyer.

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

