



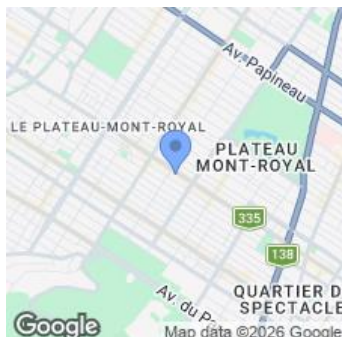
**Sylvain Michaud**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**RE/MAX DU CARTIER INC.**  
 Agence immobilière  
 835, boul. St-Joseph E.  
 Montréal (QC) H2J 1K5  
<http://www.michaudimmobilier.com>

514-281-5501 / 514-705-9840  
 Télécopieur : 514-281-2033  
[info@michaudimmobilier.com](mailto:info@michaudimmobilier.com)



No Centris 26629886 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



**1 495 000 \$ + TPS/TVQ**

**4320-4324 Rue St-Denis**  
**Montréal (Le Plateau-Mont-Royal)**  
**H2J 2K8**  
**Région** Montréal  
**Quartier** Le Plateau-Mont-Royal  
**Près de** Marie-Anne  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Triplex	<b>Année de construction</b>	1900
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle et commerciale	<b>Évaluation du terrain</b>	639 600 \$
<b>Type de bâtiment</b>	En rangée	<b>Évaluation du bâtiment</b>	670 800 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	3	<b>Évaluation totale</b>	1 310 400 \$ (114,09%)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	25,5 X 56 p irr	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	3 548 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 183 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	25,5 X 100 p	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2023)
<b>Superficie du terrain</b>	2 550 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	1203157 Cadastre du Québec	<b>Date ou délai d'occupation</b>	Selon les baux
<b>Zonage</b>	Résidentiel, Commercial	<b>Signature de l'acte de vente</b>	60 jours PA acceptée

### Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	4322	<b>Fin de bail</b>	2026-06-30	<b>Inclus selon bail</b>	Eau chaude, Semi-meublé
<b>Nbre pièces</b>	6	<b>Loyer mensuel</b>	2 300 \$	<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Nbre chambres (hor 3)</b>	3	<b>Valeur locative</b>			
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+1	<b>Particularités</b>			
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>			

<b>Numéro log.</b>	4320	<b>Fin de bail</b>	2026-06-30	<b>Inclus selon bail</b>	Semi-meublé
<b>Nbre pièces</b>	6	<b>Loyer mensuel</b>	2 440 \$	<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Nbre chambres (hor 3)</b>	3	<b>Valeur locative</b>			
<b>Nbre SDB + SE</b>	2+0	<b>Particularités</b>			
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>			

**Revenus bruts potentiels annuels** 56 880 \$ (2025-08-21)

### Revenus mensuels (commercial, industriel et bureau) - 1 unité(s)

<b>Type</b>	Commercial	<b>Loyer mensuel</b>	4 600 \$	<b>Inclus selon bail</b>	Chauffage, Stationnement extérieur (5), Taxe d'eau, Électricité, Climatisation, Eau chaude, Stationnement intérieur (0)
<b>Numéro de l'unité</b>	4324	<b>Type de bail</b>	Brut	<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Raison sociale</b>		<b>Valeur locative</b>			

<b>Superficie</b>	1 183 pc	<b>Option de renouvellement</b>	Oui (1 an)
<b>Bail</b>	2023-11-01 au 2026-05-31	<b>Vente d'entreprise</b>	
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>		55 200 \$ (2025-08-21)	

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bitume et gravier	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Aluminium, Brique, Ardoise	<b>Stat. (total)</b>	Allée (5)
<b>Plancher séparateur</b>	Bois	<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Bois, Céramique, Plancher flottant	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Totalement aménagé	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Cégep, École primaire, Garderie/CPE, Métro, Parc, Piste cyclable, Transport en commun, Université
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>	Enseignes permises, Thermopompe murale	<b>Occupation</b>	
<b>Commodités – Bâtiment</b>	Balcon/Terrasse, Espace de rangement extérieur, Espace de rangement intérieur		
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>			

## Inclusions

Au logement 4320 : Cuisinière, micro-ondes, lave-vaisselle, réfrigérateur, laveuse et sécheuse, thermopompe, chauffe-eau.  
 Au logement 4322 : Cuisinière, micro-ondes, lave-vaisselle, réfrigérateur, laveuse et sécheuse. Au 4324 (espace commercial) : une thermopompe et un chauffe-eau.

## Exclusions

Les effets personnels des locataires résidentiels. Les meubles, les équipements et tout l'inventaire du locataire commercial Mycoboutique Inc.

## Remarques

À deux pas de la station de métro Mont-Royal, voici un très beau 3plex semi-commercial coiffé d'une mansarde en ardoise, pour votre futur commerce ou pour un investissement solide et sécuritaire. Sa magnifique façade, la plus rustique et champêtre de la rue St-Denis, attire les regards de nombreux passants jour après jour.

## Addenda

### LE SECTEUR

La rue St-Denis, transformée en 2020, nouveaux aménagements urbain, sa piste cyclable maintenant populaire, ses larges trottoirs, un nouveau dynamisme pour la clientèle et le commerçant. Près de la rue Marie-Anne dans le feu de l'action au coeur du Plateau, avec une excellente visibilité, le trafic piétonnier, cycliste et automobile y sont très élevés.

Autres commerces attractifs du voisinage : Fido, Rogers, Bell Mobilité, Shop Santé, Renaud-Bray, A & W, Poulet Rouge, McDonald, Boutique Courir, Rachelle Bery...

Un secteur facile de louer autant l'espace commercial, les appartements résidentiels et les espaces de stationnement très en demande dans ce secteur.

## L'ESPACE COMMERCIAL

1183 pi ca au RdC, en plus un sous-sol aménagé avec sortie extérieure pour les livraisons. Toute la cour arrière exclusivement loué au locataire commercial permet le stationnement jusqu'à 5 voitures.

Disponible pour le nouvel acquéreur le 1er juin 2026, ou avant ou après, sous toute réserve d'une entente entre l'occupant actuel et le futur acheteur.

4,600 \$/mois (+ tps / tvq) jusqu'au 31 mai 2026. Option de renouvellement d'un an.

Le locataire assume les taxes non-résidentielles de 11 530 \$ (année 2025). Le locateur assume les frais d'électricité du local. Le réservoir d'eau chaude du local fournit également l'eau chaude du logement au 2e étage.

## LES LOGEMENTS RÉSIDENTIELS

- Le 4322 (2e étage)
- 2 300 \$/mois ± 1183 pi ca + terrasse côté ensoleillé.
- 3 cac, 1 salle de bain et 1 salle d'eau.

- Le 4320 (3e étage)
- 2 440 \$/mois ± 1183 pi ca + terrasse côté ensoleillé.
- 3 cac, 2 salles de bain et une thermopompe.

Revenu brut annuel : 123 610 \$.

(112 080 \$ en loyers plus la récupération de 11 530 \$ du compte de taxe municipale).

## AMÉLIORATIONS

- drain principal remplacé (Oct. 2019- 3,250\$)
- sous-sol aménagé
- terrassement escalier sous-sol complètement refait (Déc. 2022- 36,392 \$)
- balcons arrière remplacés par des terrasses (Juillet 2017- 44,265\$)
- thermopompe 3e étage (Avril 2019- 7,982 \$)
- thermopompe local commercial (Octobre 2024- 16,733 \$)
- nouvelle fournaise électrique local commercial (Octobre 2024)
- nouveau chauffe-eau au 4320, travaux de plomberie (Avril 2019- 2,044\$)
- sablage plancher au 4320 (Juin 2016- 1,910\$)

Une entente écrite existe entre le vendeur et le voisin pour le partage d'espace de l'ancien escalier commun de secours.

Sa proximité avec les 3 stations de métro Laurier, Mont-Royal et Sherbrooke en font une rue commerciale majeure.

N.B.

Réfection de la toiture en membrane élastomère blanche sera réalisée ce printemps 2026.

Une subvention pour des travaux sur l'immeuble avec le programme Commerce-Montréal serait probablement possible. À vérifier avec la Ville, le vendeur ne donne aucune garantie à cet effet ou à l'effet que le nouvel acquéreur serait éligible.

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-40910

**Source**

RE/MAX DU CARTIER INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## Sommaire financier

4320-4324 Rue St-Denis Montréal (Le Plateau-Mont-Royal) H2J 2K8

<p><b>Revenus bruts potentiels (2025-08-21)</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td style="text-align: right;">56 880 \$</td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td style="text-align: right;">55 200 \$</td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>112 080 \$</b></td> </tr> </table> <p><b>Inoccupation et mauvaises créances</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Résidentiel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stationnements/Garages</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Revenus bruts effectifs</b> <span style="float: right;"><b>112 080 \$</b></span></p> <p><b>Dépenses d'exploitation</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Taxe municipale (2026)</td> <td style="text-align: right;">16 919 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe scolaire (2025)</td> <td style="text-align: right;">947 \$</td> </tr> <tr> <td>Taxe de secteur</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'affaires</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxe d'eau</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Électricité</td> <td style="text-align: right;">3 976 \$</td> </tr> <tr> <td>Énergie - Mazout</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Énergie - Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ascenseur(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assurances</td> <td style="text-align: right;">4 633 \$</td> </tr> <tr> <td>Câble (télé)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Concierge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contenant sanitaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Déneigement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entretien</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipement (location)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frais communs</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gestion/Administration</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ordures</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pelouse</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Publicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sécurité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Récupération des dépenses</td> <td style="text-align: right;">-11 530 \$</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>14 945 \$</b></td> </tr> </table> <p><b>Revenus nets d'exploitation</b> <span style="float: right;"><b>97 135 \$</b></span></p>	Résidentiel	56 880 \$	Commercial	55 200 \$	Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>	<b>112 080 \$</b>	Résidentiel		Commercial		Stationnements/Garages		Autres		<b>Total</b>		Taxe municipale (2026)	16 919 \$	Taxe scolaire (2025)	947 \$	Taxe de secteur		Taxe d'affaires		Taxe d'eau		Énergie - Électricité	3 976 \$	Énergie - Mazout		Énergie - Gaz		Ascenseur(s)		Assurances	4 633 \$	Câble (télé)		Concierge		Contenant sanitaire		Déneigement		Entretien		Équipement (location)		Frais communs		Gestion/Administration		Ordures		Pelouse		Publicité		Sécurité		Récupération des dépenses	-11 530 \$	<b>Total</b>	<b>14 945 \$</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Résidentiel</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;"><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td>6 ½</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Commercial</b></td> </tr> <tr> <td><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td>Commercial</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Autres</b></td> </tr> <tr> <td><b>Type</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Nombre</b></td> </tr> <tr> <td>Multiplicateur de revenu brut</td> <td style="text-align: right;">13,34<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>Prix par porte</td> <td style="text-align: right;">747 500 \$<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>Prix par pièce</td> <td style="text-align: right;">124 583 \$<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>Coefficient de comparaison du nbre de pces</td> <td style="text-align: right;">6,00<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre total de pièces</td> <td style="text-align: right;">12<sup>1</sup></td> </tr> </table>	<b>Résidentiel</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	6 ½	2	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>Commercial</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	Commercial	1	<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>Autres</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>	Multiplicateur de revenu brut	13,34 <sup>1</sup>	Prix par porte	747 500 \$ <sup>1</sup>	Prix par pièce	124 583 \$ <sup>1</sup>	Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,00 <sup>1</sup>	Nombre total de pièces	12 <sup>1</sup>
Résidentiel	56 880 \$																																																																																																		
Commercial	55 200 \$																																																																																																		
Stationnements/Garages																																																																																																			
Autres																																																																																																			
<b>Total</b>	<b>112 080 \$</b>																																																																																																		
Résidentiel																																																																																																			
Commercial																																																																																																			
Stationnements/Garages																																																																																																			
Autres																																																																																																			
<b>Total</b>																																																																																																			
Taxe municipale (2026)	16 919 \$																																																																																																		
Taxe scolaire (2025)	947 \$																																																																																																		
Taxe de secteur																																																																																																			
Taxe d'affaires																																																																																																			
Taxe d'eau																																																																																																			
Énergie - Électricité	3 976 \$																																																																																																		
Énergie - Mazout																																																																																																			
Énergie - Gaz																																																																																																			
Ascenseur(s)																																																																																																			
Assurances	4 633 \$																																																																																																		
Câble (télé)																																																																																																			
Concierge																																																																																																			
Contenant sanitaire																																																																																																			
Déneigement																																																																																																			
Entretien																																																																																																			
Équipement (location)																																																																																																			
Frais communs																																																																																																			
Gestion/Administration																																																																																																			
Ordures																																																																																																			
Pelouse																																																																																																			
Publicité																																																																																																			
Sécurité																																																																																																			
Récupération des dépenses	-11 530 \$																																																																																																		
<b>Total</b>	<b>14 945 \$</b>																																																																																																		
<b>Résidentiel</b>																																																																																																			
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																		
6 ½	2																																																																																																		
<b>Total</b>	<b>2</b>																																																																																																		
<b>Commercial</b>																																																																																																			
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																		
Commercial	1																																																																																																		
<b>Total</b>	<b>1</b>																																																																																																		
<b>Autres</b>																																																																																																			
<b>Type</b>	<b>Nombre</b>																																																																																																		
Multiplicateur de revenu brut	13,34 <sup>1</sup>																																																																																																		
Prix par porte	747 500 \$ <sup>1</sup>																																																																																																		
Prix par pièce	124 583 \$ <sup>1</sup>																																																																																																		
Coefficient de comparaison du nbre de pces	6,00 <sup>1</sup>																																																																																																		
Nombre total de pièces	12 <sup>1</sup>																																																																																																		