

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**4251 - 4267, SAINTE-CATHERINE EST,
MONTRÉAL (QC) H1V 1X5**

QUARTIER HOCHELAGA-MAISONNEUVE

ARRONDISSEMENT MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Immeuble à usage mixte ayant 7 logements
et 3 espaces commerciaux

Mixed-use building with 7 housing units
and 3 commercial spaces

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 LE VILLAGE

Cet immeuble centenaire se dresse fièrement dans le cœur du quartier Maisonneuve et représente une offre d'investissement qui a du potentiel.

Le rez-de-chaussée est présentement occupé par une pharmacie de moyenne taille et par un magasin d'aspirateurs, tous deux bien établis depuis plusieurs années. Ces commerces appréciés des résidents du secteur génèrent des revenus stables et constituent un atout précieux pour l'immeuble.

À l'étage supérieur se trouvent sept logements résidentiels, tous loués. Accessibles de la rue Ste-Catherine et de l'avenue De La Salle, ils sont chacun équipés d'un réfrigérateur et d'une cuisinière.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN THE VILLAGE

This century-old building stands proudly in the heart of the Maisonneuve district and represents an investment opportunity with potential.

The first floor is currently occupied by a medium-sized pharmacy and a vacuum cleaner store, both of which have been well-established for several years. These businesses, which are popular with local residents, generate stable income and are a valuable asset for the building.

On the upper floor are seven residential units, all rented. Accessible from Ste-Catherine Street and De La Salle Avenue, each unit is equipped with a refrigerator and a stove.

Du point de vue de l'investissement, cet immeuble présente un excellent potentiel de rendement. Puisque les locataires commerciaux engendrent des revenus stables et réguliers, la location d'un local commercial actuellement vacant et des logements résidentiels offre une opportunité supplémentaire de maximiser les rendements. Avec la demande croissante sur le marché locatif résidentiel, les loyers pourraient être ajustés au fil du temps et ainsi, vous aider à atteindre un objectif de rendement global encore plus attrayant et équilibré.

Tirez parti des forces intrinsèques de l'immeuble tout en explorant de nouvelles opportunités de croissance que le marché offre actuellement. Contactez-nous et organisons une rencontre!

From an investment point of view, this building offers excellent return potential. Since commercial tenants generate stable and regular income, leasing a currently vacant commercial space and the residential units offers an additional opportunity to maximize returns. With growing demand in the residential rental market, rents could be adjusted over time, helping you to achieve an even more attractive and balanced overall return objective.

Take advantage of the building's intrinsic strengths while exploring new growth opportunities that the market is currently offering. Contact us and let's arrange a meeting!



À VENDRE | FOR SALE

4251-4267, rue Sainte-Catherine Est,
Montréal

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

7 logements
Loyer moyen 963\$
7 units
Average Rent \$963

221 974\$
Revenu brut effectif
Effective Gross Income

77 485\$
Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

144 489\$
Revenu net
Net Income

4,60 %
Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

LOCALISATION | LOCATION

L'intersection de la rue Sainte-Catherine Est et de l'avenue De la Salle dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve présente plusieurs caractéristiques distinctives qui reflètent l'ambiance et le dynamisme de ce quartier de Montréal.

Tout d'abord, la rue Sainte-Catherine Est est connue pour ses commerces variés, ses restaurants, ses cafés et ses boutiques. Bordée de maisons et d'immeubles à logements multiples, l'avenue De la Salle contribue à la mixité et diversification du quartier et offre un espace de vie calme à proximité des commodités urbaines.

The intersection of Sainte-Catherine Street East and De La Salle Avenue in the borough of Mercier-Hochelaga-Maisonneuve boasts several distinctive features that reflect the ambiance and dynamism of this Montréal neighborhood.

First and foremost, Sainte-Catherine Street East is known for its variety of shops, restaurants, cafés and boutiques. Lined with houses and multi-unit buildings, De La Salle Avenue contributes to the neighborhood's mix and diversity, offering a quiet living space close to urban amenities.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Potentiel d'optimiser les revenus en rénovant les derniers logements
Potential to optimize income by renovating the last housing units
- ▶ Variété de commerces et services dans le secteur
Variety of shops and services in the area
- ▶ Situé dans un quartier multi-résidentiel mature
Located in a mature multi-residential neighbourhood
- ▶ Terrasse d'environ 1 800 pi² sur le toit pour les résidents
Approximately 1,800 ft² roof terrace for residents
- ▶ Situé dans le secteur « Promenade Sainte-Catherine Est »
Located in the «Promenade Sainte-Catherine Est» sector
- ▶ À proximité du parc Morgan, une église, théâtre Denise-Pelletier, restaurants, cafés et bistrots
Near Morgan Park, a church, Denise-Pelletier Theater, restaurants, cafés and bistros

L'intersection des deux rues mentionnées bénéficie ainsi d'une forte fréquentation piétonne et d'une activité commerciale intense.

En termes d'infrastructures, cette intersection est également bien desservie par les transports en commun. Des stations de métro et des arrêts d'autobus à proximité permettent aux résidents et aux visiteurs de se déplacer facilement dans la ville.

En résumé, cet immeuble se situe à un carrefour où se rencontrent l'animation commerciale, la vie résidentielle, la diversité architecturale et la vie communautaire, reflétant ainsi l'essence dynamique et multiculturelle de ce quartier montréalais.

The intersection of the two streets in question benefits from high pedestrian traffic and intense commercial activity.

In terms of infrastructure, this intersection is also well served by public transport. Nearby metro stations and bus stops make it easy for residents and visitors to get around the city.

In short, this building stands at a crossroads where commercial activity, residential life, architectural diversity and community life meet, reflecting the dynamic, multicultural essence of this Montréal neighborhood.



Indice de marche
Walk Score
95



Indice de transport
Transit Score
59



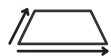
Indice de vélo
Bike Score
99

À VENDRE | FOR SALE

4251-4267, rue Sainte-Catherine Est,
Montréal

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

RC Ground Floor	9 850
2 ^e étage 2 nd Floor	<u>7 600</u>
Total	17 450

Terrasse Terrace	1 800
Sous-sol Basement	9 850
Terrain Land	11 264

Dimensions

Bâtiment Building	100' x 111' (lrr.)
Terrain Land	100' x 115' (lrr.)



Construction – 1910

Selon le rôle foncier
According to the Property Assessment



Nombre de logements | Number of Units

2^e étage | 2nd Floor 7



Répartition des logements

Housing Distribution
7 x 4 ½



Nombre de locaux | Number of Units

RC | Ground Floor 3



Transport en commun | Public Transit

 Autobus | Buses: 34, 353
Métro | Metro: Pie-IX, Joliette



Allée asphaltée | Paved Driveway

Espaces | Stalls 2

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale

Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	1 046 500\$
Bâtiment Building	<u>1 705 300\$</u>
Total	2 751 800\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	37 105\$
Scolaire School (2025-2026)	<u>2 048\$</u>
Total	39 153\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number

1 566 419 (Cadastre du Québec)

Zonage | Zoning*

Commercial & Résidentiel | Residential
0374 H & C.3(3)

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



Prix demandé | Asking Price

3 200 000\$ (183,38 \$ | pi² hors-sol | ft² above ground)

À VENDRE | FOR SALE

4251-4267, rue Sainte-Catherine Est,
Montréal

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer résidentiel (7 unités) Residential Rental Income (7 units)	80 880\$	Vendeur Seller
Revenu de loyer commercial (2 locaux) Commercial Rental Income (2 units)	103 161\$	Vendeur Seller
Revenu potentiel de loyer commercial Potential Commercial Rental income (1 local vacant à environ 1 957\$ mois) (1 vacant unit at approximately \$1,957 month)	23 483\$	Estimation
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of Operating Expenses	28 038\$	Vendeur Seller
Vacances et créances Vacancies and Claims* (5,77 % du RB of GI)	(13 588\$)	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	221 974\$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	37 105\$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	2 048\$	Vendeur Seller
Assurances Insurances	17 007\$	Vendeur Seller
Électricité Electricity	Locataire Tenant	
Conciergerie Janitor	N/A	
Entretien et réparation Maintenance and Repairs**	11 891\$	Marché Market
Aménagement paysager Landscaping	N/A	
Déneigement Snow Removal	N/A	
Administration (4,25 % du RBE of GEI)	9 434\$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	77 485\$	
REVENU NET NET INCOME	144 489\$	
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	4,60 %	

*Taux pondéré (1,5 % résidentiel et 8 % commercial) Weighted Rate (1.5 % residential and 8 % commercial)

**SCHL pondéré (610\$/unité et 5 % RBE commercial) | Weighted CMHC (\$610/unit and 5 % commercial GEI)

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.

À VENDRE | FOR SALE

4251-4267, rue Sainte-Catherine Est,
Montréal

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

COMPARAISON DES LOYERS | RENT COMPARISON

	Loyer moyen actuel Current Average Rent	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* Average Rent	Écart Variance
7 unités de 4 ½	963\$	1 688\$	75,0 %

*Source : www.appartogo.com

Au 16 avril 2024, données basées sur un échantillon de 104 logements dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

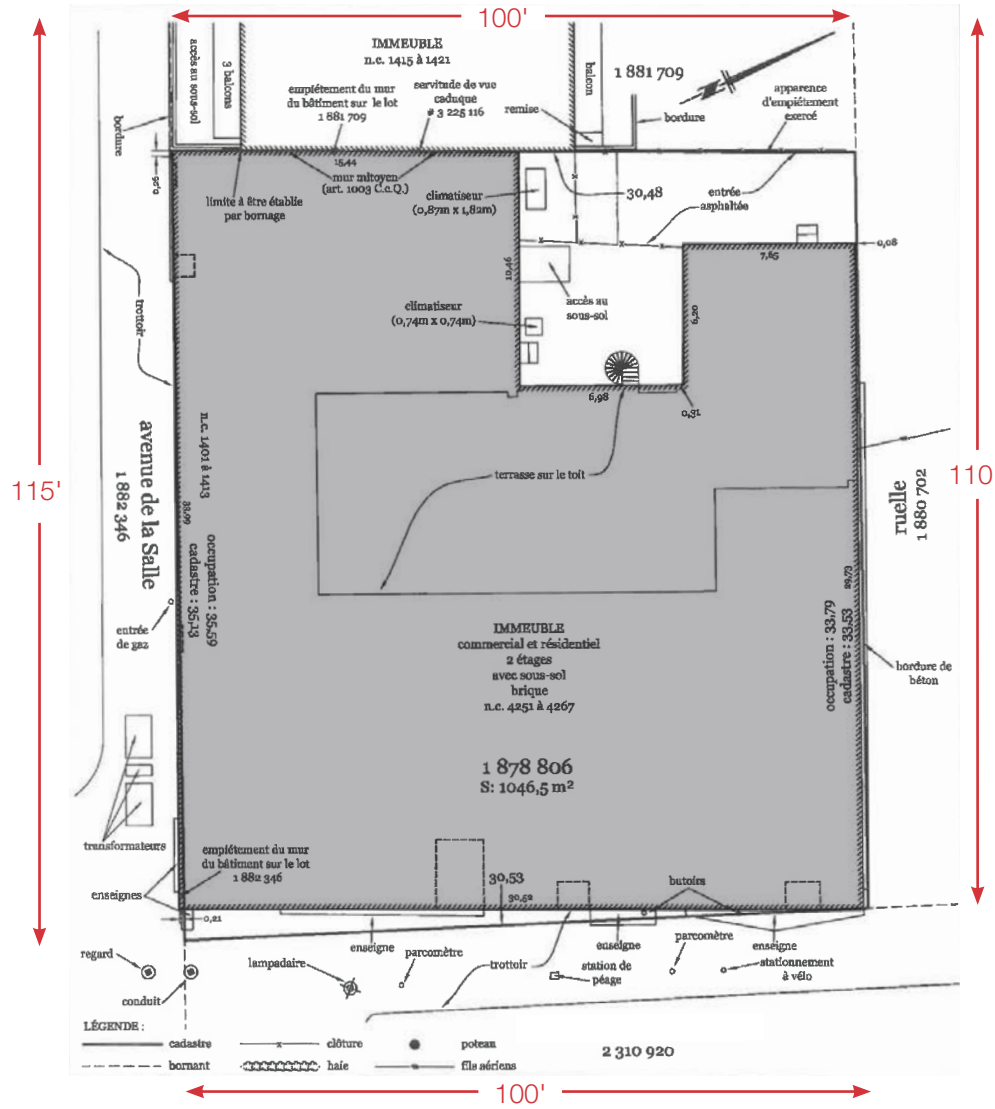
As of April 16th, 2024, data based on an average rent of 104 dwellings in Mercier-Hochelaga-Maisonneuve borough



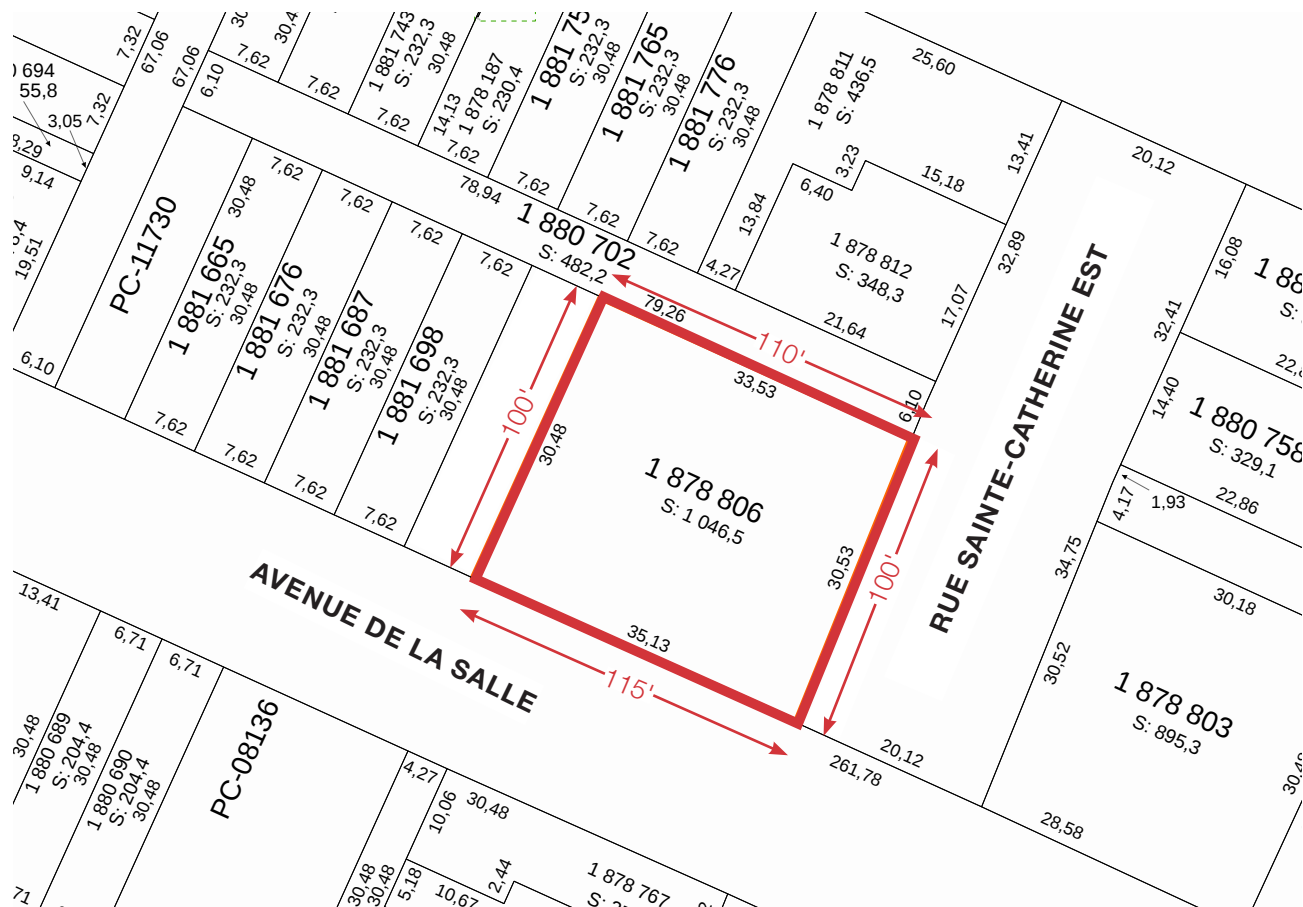
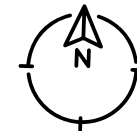
PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



AVENUE DE LA SALLE



PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN

ARRONDISSEMENT MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE
RÈGLEMENT D'URBANISME (01-275)
ANNEXE A.3 GRILLE DES USAGES ET DES SPÉCIFICATIONS

ZONE
0374

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.3(3)	Promenade Sainte-Catherine Est	A
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	3
Densité résidentielle (log/ha)	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Contigu	
Taux d'implantation (%)	30	100
Alignement de construction	Règles d'insertion	
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5
Étage additionnel autorisé sous les combles	-	

PROTECTION DU PATRIMOINE ET PIIA	
SECTEUR SIGNIFICATIF	Numéro
Secteur soumis à des normes ou critères	AA
SECTEUR DE PIIA	
Numéro	
Secteur SDC Hochelaga-Maisonneuve	2

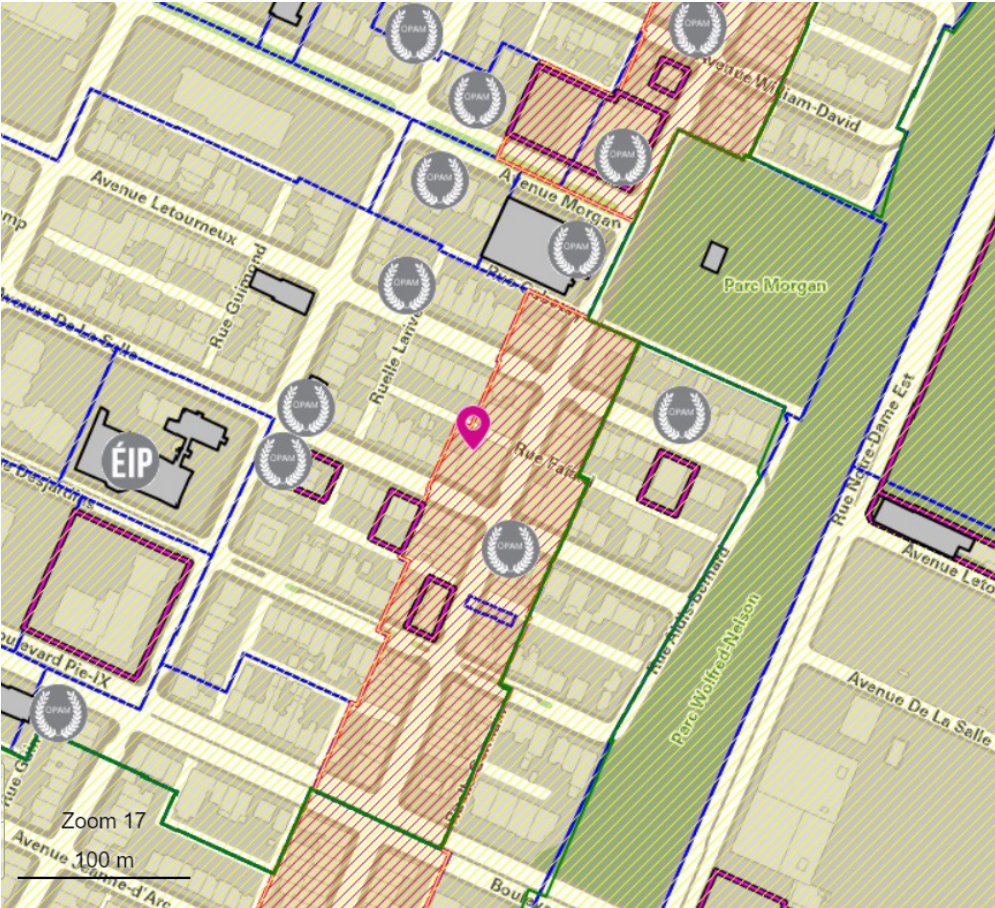
NOTE(S)
-

AMENDEMENT(S) INCLU(S) À CETTE VERSION

RCA19-27004

À jour au 2023-04-26

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 toute fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements



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 de l'immeuble 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. Les inclusions seront vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.

The present sale of the property is made without any legal guarantee of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal guarantee granted by previous owners and received by the seller upon purchase the property, which are assigned to the buyer. The inclusions will be sold without legal guarantee of quality, at the risk of the buyer, and will be in good working order according to wear and tear during delivery of the property.

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

