

PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

À VENDRE | FOR SALE

**OPPORTUNITÉ COMMERCIALE &
INDUSTRIELLE OU POSSIBILITÉ
DE FUTUR REDÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL**

**COMMERCIAL & INDUSTRIAL OR
POSSIBLE FUTURE RESIDENTIAL
REDEVELOPMENT OPPORTUNITY**

**4885, RUE DE SOREL,
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4P 1G2**

**ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES/
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

Immeuble commercial de 5 536 pi²
sur un terrain de 10 864 pi²

5,536 ft² commercial building
on 10,864 ft² lot

Jonathan Cohen

Courtier immobilier - Commercial

☎ 514 866 3333 x103

📠 514 691 0029

✉ jcohen@naiterramont.ca



**OPPORTUNITÉ COMMERCIALE & INDUSTRIELLE OU
POSSIBILITÉ DE FUTUR REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

Situé au 4885, rue de Sorel à Montréal, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, est une zone en pleine transformation au cœur de Montréal. Bien qu'historiquement à vocation industrielle, elle s'inscrit aujourd'hui dans une dynamique d'évolution où les usages commerciaux, industriels légers et même résidentiels s'entrecroisent, reflétant le renouveau urbain du secteur.

Elle accueille aujourd'hui une diversité de commerces, d'ateliers et de petites entreprises, tout en demeurant à proximité d'institutions majeures telles que l'Université de Montréal et les hôpitaux Sainte-Justine et

Saint-Mary's. Ce mélange de fonctions renforce l'attrait de la rue pour des projets de développement futurs, qu'ils soient commerciaux, industriels ou résidentiels.

Grâce à sa proximité avec la station de métro De la Savane et aux nombreuses lignes d'autobus qui la desservent, la rue de Sorel bénéficie d'une excellente accessibilité, tant pour les travailleurs que pour les résidents.

Ne ratez pas cette opportunité captivante qui offre une flexibilité inégalée dans un marché dynamique, le tout séduisant ainsi tout profil d'investisseur.

**COMMERCIAL & INDUSTRIAL OR POSSIBLE FUTURE
RESIDENTIAL REDEVELOPMENT OPPORTUNITY**

Located at 4885 De Sorel Street in Montreal, in the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, is an area undergoing significant transformation in the heart of the city. While historically industrial, it is now part of an evolving dynamic where commercial, light industrial, and even residential uses intersect—reflecting the urban renewal taking place in the area.

Today, it is home to a variety of Industrial commercial and residential development, while remaining in close proximity to major institutions such as the Université de Montréal and the

Sainte-Justine and Saint-Mary's hospitals. This mix of functions enhances the appeal of the area for future development projects—whether commercial, industrial, or residential.

Thanks to its proximity to the De la Savane Metro Station and the many bus lines that serve the area, Sorel Street benefits from excellent accessibility for both workers and residents.

Don't miss this compelling opportunity offering unmatched flexibility in a dynamic market—making it attractive to every type of investor.

À VENDRE | FOR SALE

4885, rue de Sorel, Montréal
Arrondissement
Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

125 231 \$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

28 589 \$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

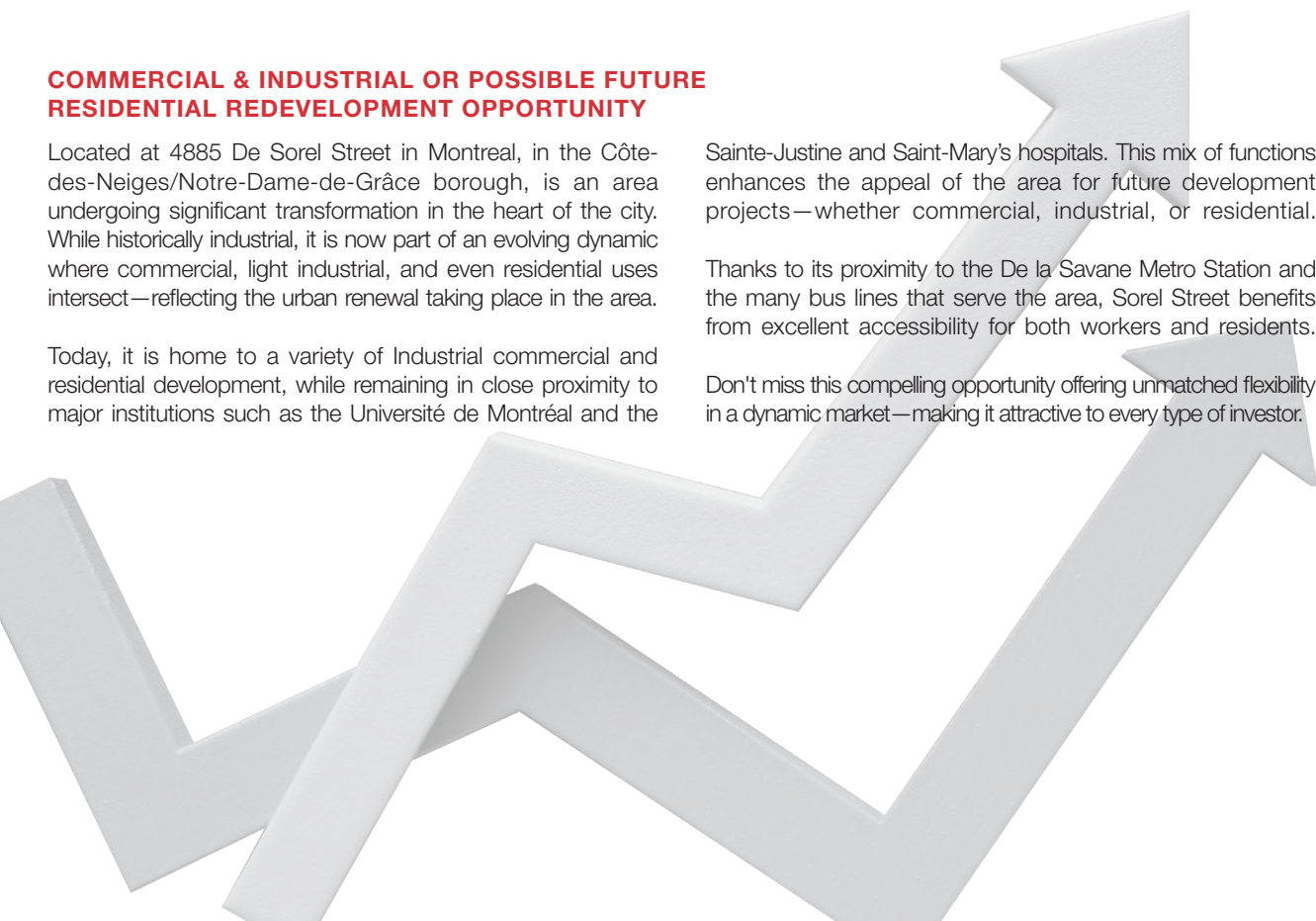
96 643 \$

Revenu net
Net Income

3,34 %

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW



LOCALISATION | LOCATION

La propriété est située en plein centre, offrant un accès inégalé aux principales autoroutes et aux transports en commun. L'accès direct à proximité des autoroutes 15 et 40 garantit des déplacements rapides à travers la ville, que ce soit depuis le nord, le sud, l'est ou l'ouest.

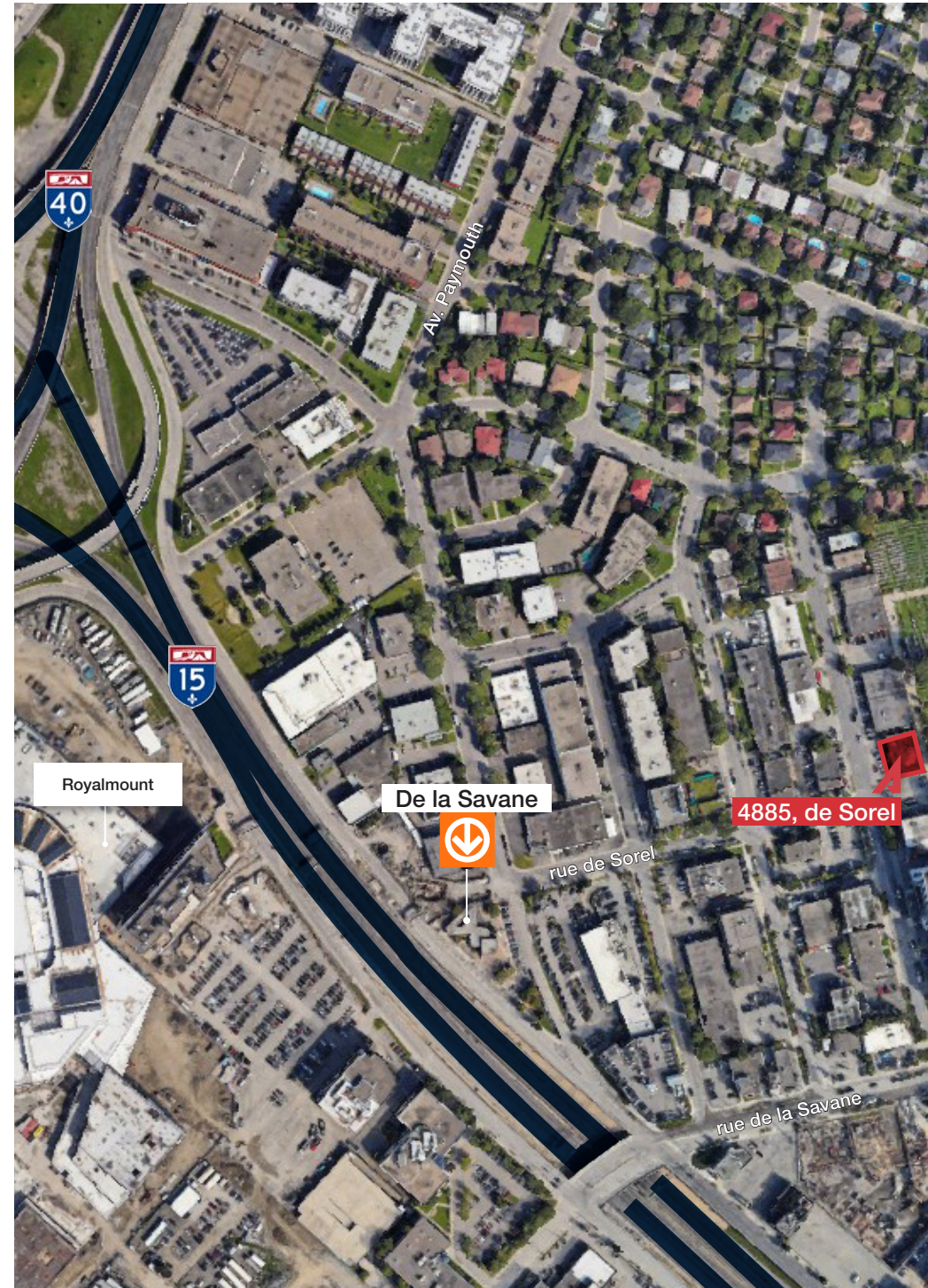
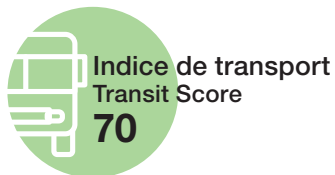
La propriété se trouve juste en face du boulevard Décarie, en face du tout nouveau centre commercial Royalmount. Elle bénéficie d'un accès direct au centre commercial via la passerelle aérienne, accessible depuis la station de métro De la Savane.

The property is centrally located, offering unparalleled access to major highways and public transit. The direct nearby access to Highways 15 and 40 ensures swift travel across the city, whether from the north, south, east, or west.

The property is located directly across Décarie Boulevard from the brand-new Royalmount Mall. It benefits from direct access to the mall via the Skybridge, which is accessible through the De la Savane Metro Station.


FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Développement résidentiel futur | Future residential development
- ▶ Situé proche des transports | Transit oriented
- ▶ À deux pas du métro de la Savane et de plusieurs lignes de bus
Two steps away from De la Savane Metro Station and several bus lines
- ▶ Accès direct à Royalmount via Skybridge
Direct access to Royalmount Mall via Skybridge
- ▶ Près de plusieurs commodités | Near several amenities
- ▶ Zone de redéveloppement active | Active redevelopment zone





CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES


	Superficie (pi²) Area (ft²)	
	Bâtiment Building	5 536
	Terrain Land	
	Lot 1	9 700
	Lot 2	1 164
	Total	10 864

	Dimensions	
	Lot 1	97'01" x 100'
	Lot 2	97'01" x 12'01"


	Construction	1957
---	---------------------	------

	Nombre de locaux Number of Units	
	3 locaux commerciaux 3 Commercial Spaces	

	Transport en commun Public Transit	
	Autobus Buses: 17, 100 Métro Metro: De la Savane	

	Prix demandé Asking price	3 300 000\$	Prix optimisé Optimized price	2 895 000\$
--	--------------------------------------	--------------------	--	--------------------

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

	Évaluation municipale Municipal Assessment (2026-2028)	
	Terrain Land	378 500\$
	Bâtiment Building	629 000\$
	Total	1 007 500\$

Taxes	
Municipales Municipal (2026)	22 455\$
Scolaire School (2025-2026)	686\$
Total	23 141\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

	Numéros de lot Lot Numbers	
	Lot 1	2 648 584
	Lot 2	2 648 585
	(Cadastres du Québec)	

Zonage Zoning*	
I.2 C.6(1) C.7 C.1(2)	
Commercial	
*Tel que vérifié le 1 ^{er} mai 2025 As verified on May 1 st , 2025	

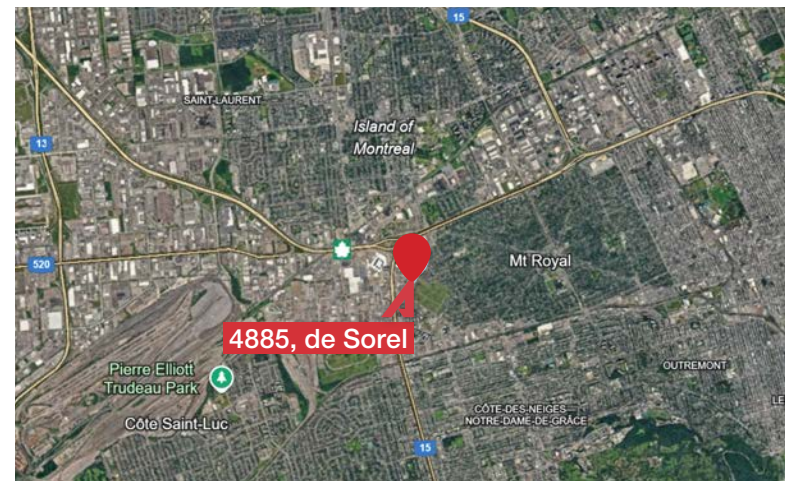


REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer commercial (3 locaux) Commercials Rental Income (3 unit)	125 231,64\$	Vendeur Seller
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	125 231,64\$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	22 455,46\$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	686,14\$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	5 447\$	
Électricité Electricity	Locataire Tenant	
Entretien et réparation Maintenance and Repair	N/A	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	28 588,60\$	
REVENU NET NET INCOME	96 643,04\$	Estimation
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	3,34%	

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.



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Zone
0006

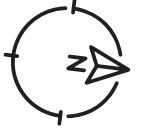
Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
I.2	Industrie légère	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.6(1)	Commerces lourds	A
C.7	Commerces de gros et entreposage	A
C.1(2)	Commerces et services d'appoint	C
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	-	-
Hauteur (m)	7	9

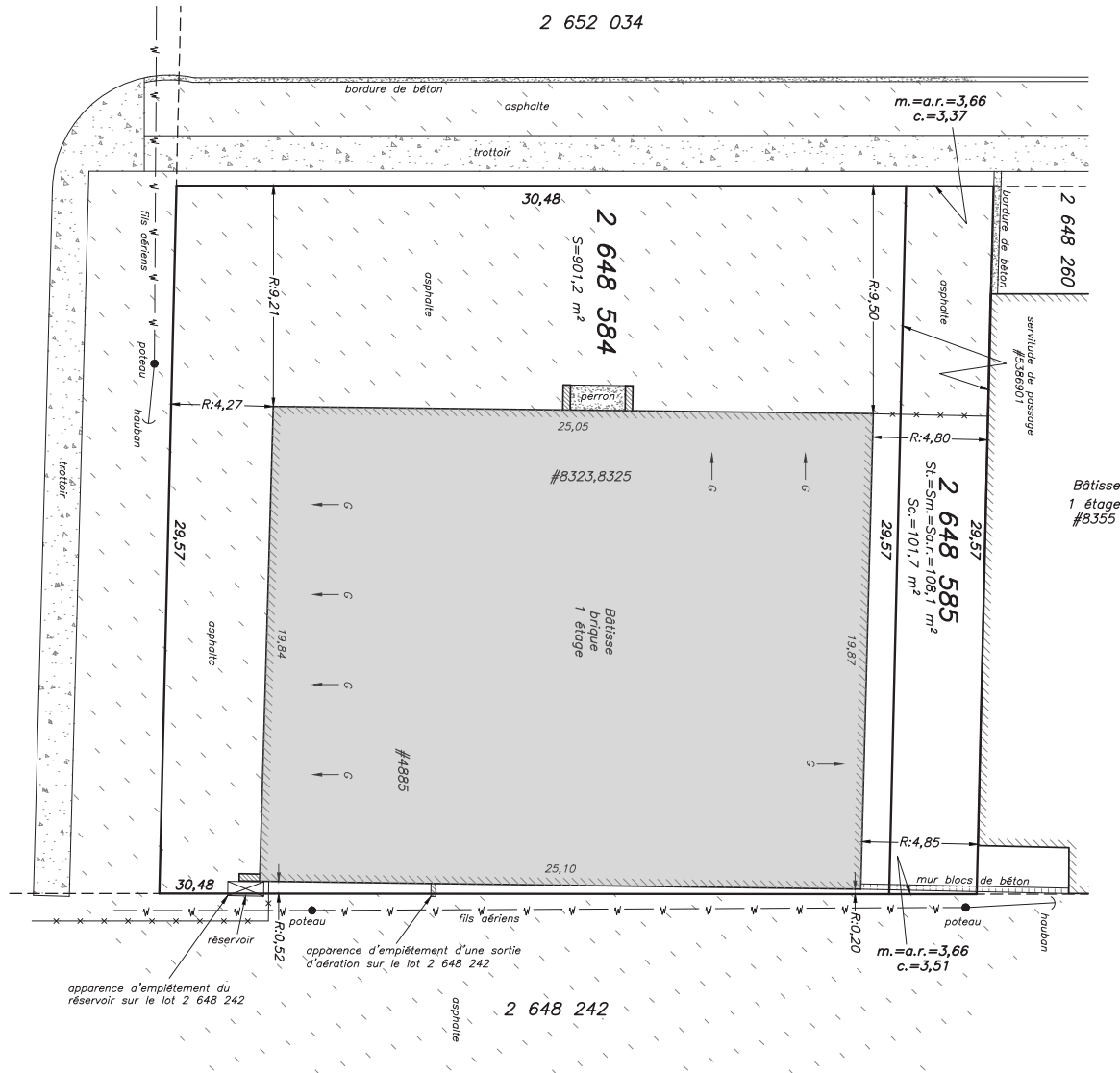
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
<ol style="list-style-type: none"> Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain. Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques. La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.1(2) ne doit pas excéder 200 m² par établissement. Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain. Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.6, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment. Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain. Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment. Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain; toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment. Malgré l'article 458, une enseigne au sol peut avoir une hauteur maximale de 9 m. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



AV. MOUNTAIN SIGHTS

RUE DE SOREL



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.

NAI Terramont
Commercial

555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

